

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----

-----DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.-----

En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **ERIC ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), Comparecieron personalmente: **JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente de la Junta Directiva, **DAVID MUÑOZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ocho-dos mil ciento setenta y nueve (8-208-2179), en calidad de Tesorero, y **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos veintinueve-dos mil ciento doce (8-729-2112), en calidad de CONTRALOR, todos de la entidad denominada **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, sociedad debidamente inscrita bajo el número de folio real ochocientos veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco (824445) de la Sección Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000) del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000), modificado por el Acuerdo cero siete-dos mil dos (07-2002), emitido por la Comisión Nacional de Valores de Panamá, hoy Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: -----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes a **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.** -----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información

sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dos mil veintidós (2022). -----

d. Que los firmantes: -----

d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento eficaz de controles internos, y han puesto en conocimiento de la Junta Directiva, dicho sistema de control interno. -----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.** -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, **ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos treinta y uno-quinientos ocho (8-931-508), y **SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO**, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete(6-59-147), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES:


JUAN CARLOS FABREGA ROUX


DAVID MUÑOZ


MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES

LOS TESTIGOS:

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

SELIDEHT EMELINA DE LEON CARRASCO

ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS

NOTARIO PÚBLICO OCTAVO DE CIRCUITO DE PANAMÁ



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2023

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Informe de los Auditores y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancias o pérdidas	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 29

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Accionista y Junta Directiva

Informe Sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Dolphy Plaza Comercial, S.A.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Dolphy Plaza Comercial, S.A.** al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deloitte

Propiedades de Inversión

Véase la Nota 3.7 Propiedades de inversión, y Nota 9 Propiedades de inversión en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 suman B/.33,750,000 representando el 93% de los activos de la Compañía.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- a) Evaluamos los controles internos sobre el proceso de la valuación de las propiedades de inversión.
- b) Utilizamos nuestros propios especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo, incluyendo:
 - (i) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
 - (ii) Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con NIIF's.
 - (iii) Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- c) Hemos evaluado la calificación y competencia de los especialistas externos en el mercado e independencia con la Compañía.
- d) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- e) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo de la Compañía y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Deloitte

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Yanely Grajales, Socio y Catherine Robles, Gerente Senior.



Deloitte, Inc.

31 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá



Yanely Grajales
C.P.A. No.0666-2015

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

Activos	Notas	2022	2021
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,8	587,201	139,651
Cuentas por cobrar clientes	7	532,754	1,241,526
Otros activos		-	18,332
Total de activos corrientes		<u>1,119,955</u>	<u>1,399,509</u>
Activos no corrientes:			
Alquileres por cobrar		-	69,029
Propiedad de inversión	9	33,750,000	34,844,843
Depósito de garantía		10,500	26,249
Otros activos	10	1,244,478	1,358,079
Total de activos no corrientes		<u>35,004,978</u>	<u>36,298,200</u>
Total de activos		<u>36,124,933</u>	<u>37,697,709</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	11	71,829	71,829
Adelanto recibidos de clientes	12	37,339	28,918
Bonos por pagar	9, 13	620,000	570,000
Dividendos por pagar	14	47,155	-
Otros pasivos		364,397	352,191
Total de pasivos corrientes		<u>1,140,720</u>	<u>1,022,938</u>
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionada	8	3,562,605	2,667,025
Bonos por pagar	9, 13	26,988,612	27,624,066
Total de pasivo a largo plazo		<u>30,551,217</u>	<u>30,291,091</u>
Total de pasivos		<u>31,691,937</u>	<u>31,314,029</u>
Patrimonio:			
Capital en acciones	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado		8,984,780	8,984,780
Déficit acumulado		(4,561,784)	(2,611,100)
Total de patrimonio		<u>4,432,996</u>	<u>6,383,680</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>36,124,933</u>	<u>37,697,709</u>

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 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alquiler		2,259,301	2,012,888
Descuento otorgados a inquilinos		(349,467)	-
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		(32,201)	(39,417)
Impuestos		(71,748)	(63,596)
Seguros		(43,302)	(25,754)
Otros gastos		(49,552)	(37,486)
Depreciación		-	(4,637)
Total de gastos		<u>(196,803)</u>	<u>(170,890)</u>
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	<u>(1,474,658)</u>	<u>-</u>
Ganancia en operaciones		238,373	1,841,998
Costos financieros	15	<u>(1,995,723)</u>	<u>(2,034,279)</u>
Pérdida del año		<u><u>(1,757,350)</u></u>	<u><u>(192,281)</u></u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10,000	(2,371,664)	8,984,780	6,623,116
Dividendo pagado	14	-	(47,155)		(47,155)
Pérdida del año			(192,281)		(192,281)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>10,000</u>	<u>(2,611,100)</u>	<u>8,984,780</u>	<u>6,383,680</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(2,611,100)	8,984,780	6,383,680
Dividendo declarados	14		(193,334)		(193,334)
Pérdida del año		-	(1,757,350)	-	(1,757,350)
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		<u>10,000</u>	<u>(4,561,784)</u>	<u>8,984,780</u>	<u>4,432,996</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 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(1,757,350)	(192,281)
Pérdida en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	1,474,658	
Ajustes por:			
Depreciación		-	4,637
Descuento otorgados a inquilinos		349,467	-
Costos financieros	15	1,961,177	2,036,229
		<u>2,027,952</u>	<u>1,848,585</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		359,305	(678,264)
Depósitos de garantía		15,749	15,750
Otros activos		131,933	77,144
Alquileres por cobrar		69,029	76,013
Cuentas por pagar proveedores		-	(39,390)
Adelantos recibidos de clientes		8,421	15,631
Otros pasivos		12,206	30,294
Flujos de actividad de operación:		<u>596,643</u>	<u>(502,822)</u>
Interés pagado		<u>(1,961,177)</u>	<u>(1,999,735)</u>
Efectivo neto provisto de (utilizado en) las actividades de operación		<u>663,418</u>	<u>(653,972)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión		<u>(379,815)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(379,815)</u>	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortización de gastos de emisión	13	34,546	
Pagos a capital de bonos	11	(620,000)	(570,000)
Cuentas por pagar partes relacionadas		895,580	1,350,000
Dividendos pagados		<u>(146,179)</u>	<u>(47,155)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>163,947</u>	<u>732,845</u>
Incremento neto en el efectivo y depósitos en banco		447,550	78,873
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>139,651</u>	<u>60,778</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u>587,201</u>	<u>139,651</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(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

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF 3 La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 - *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 - *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CNIIF 21 - *Gravámenes*, el comprador aplica CNIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

- Referencia al Marco Conceptual

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 - *Propiedad Planta y Equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 - *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

NIC 41 – Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 - *Medición del Valor Razonable* para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 *Revelación de las políticas contables*

Enmiendas a la NIC 8 *Definición de las estimaciones contables*

Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre materialidad - Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El NIC ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Las enmiendas a la NIC 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el NIC mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

En adición, las siguientes normas han sido emitidas, sin estar efectivas, para las cuales la Administración no anticipa tengan efecto en los estados financieros de la Compañía:

- Enmiendas a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
- NIIF 17 - Contratos de Seguro
- Enmiendas a la NIIF 10 e NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
- Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambios de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no son valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha.

3.3 Negocio en marcha

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

3.4 Moneda funcional y de presentación

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 norteamericano como moneda de curso legal.

3.5 Activos financieros

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

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (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.

3.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

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.

3.7 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos incluyen ingresos por alquiler y cargos por servicios de gestión de propiedades.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen sobre una base en línea recta a lo largo de la duración del arrendamiento.

Los ingresos por cargos de servicios y administración se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

3.9 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

3.10 Costo de interés

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

3.11 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.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

4.1 Objetivos de la Administración de riesgos financieros

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

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

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 y las cuentas por cobrar clientes, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. La exposición al riesgo de crédito sobre el saldo de efectivo y depósitos en bancos se administra colocando los fondos en entidades financieras reconocidas.

Los inquilinos son evaluados en base a su proyecto en la plaza, la trayectoria del negocio o franquicia en el país y pasa por un proceso completo de debida diligencia realizado por el Departamento de Cumplimiento de Prival Bank. De ser aprobado el prospecto, el cliente firma un acuerdo de arrendamiento con Dolphy Plaza Comercial, y se realiza una gestión de cobro mensual como a todos los inquilinos. A modo de referencia, en todos nuestros contratos, el no pago de dos meses de arrendamiento es causal de terminación anticipada de la relación comercial, algo que producto del Estado de Emergencia Nacional decretado por el Presidente, no se pudo ejecutar durante el período de pandemia.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros y compromisos que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones especiales, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía. El riesgo de liquidez se minimiza por el apoyo económico de las partes relacionadas de la Compañía, el cual es el principal proveedor financiero del proyecto y en caso de que se requiera, por la contratación de líneas de crédito de construcción. La Administración considera que el valor en libros de los fondos se aproxima a su valor razonable.

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Importe en libros	2022			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	27,608,612	27,608,612	-	620,000	26,988,612
Adelanto recibidos de clientes	37,339	37,339	37,339	-	-
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-	-
Cuentas por pagar	71,829	71,829	71,829	-	-
	<u>27,764,935</u>	<u>27,764,935</u>	<u>156,323</u>	<u>620,000</u>	<u>26,988,612</u>

	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>

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 tasa de interés

La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

El cuadro a continuación resume la exposición de los pasivos financieros en base a lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	27,608,612	620,000	26,988,612	-	-
Total de pasivos financieros	<u>27,608,612</u>	<u>620,000</u>	<u>26,988,612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

2021	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	28,194,066	570,000	27,624,066	-	-
Total de pasivos financieros	28,194,066	570,000	27,624,066	-	-

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 31 de diciembre de 2022. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

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. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Al 31 diciembre de 2022, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

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

	2022	2021
Total de pasivos	31,691,937	31,314,029
Más: efectivo	587,201	139,651
Deuda neta	32,279,138	31,453,680
Total de patrimonio	4,432,996	6,383,680
Deuda a la razón de capital	7.28	4.92

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Compañía ha establecido un Comité de Valuación para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. El Comité de Valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo.

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

5.1.2. Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>razonable</u>	<u>entradas principales</u>
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	<u>33,750,000</u>	<u>34,844,843</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía, Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A., empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año. Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al ingreso bruto anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Al 31 de diciembre de 2022, hubo cambios por B/.1,474,658 (2021: B/.0) en el valor razonable de la propiedad de inversión con respecto al año anterior. Para determinar el valor razonable se utilizó el enfoque de renta.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Técnica de valuación y datos de entrada principales

Enfoque de renta

Las entradas futuras de efectivo a percibir por las propiedades de inversión están basadas en el tipo, características y ubicación de las mismas, al igual que en los términos de contratos de arrendamientos existentes y comparables de las rentas actuales del mercado para propiedades similares. Tasas de capitalización basadas en la ubicación real, el tamaño y la calidad de las propiedades, teniendo en cuenta los datos del mercado en la fecha de valoración.

Variables no observadas significativas

- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.19.37 el m² (2021:B/.19.37 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

A continuación, se presentan los principales métodos de valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	33,750,000	Precio de renta por metro cuadrado	10%	3,375,000

- Un incremento (disminución) significativa en el precio de renta por metro cuadrado sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.

5.1.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

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
Pasivos		
31 de diciembre de 2022		
Bonos por pagar	<u>27,608,612</u>	<u>23,232,345</u>
31 de diciembre de 2021		
Bonos por pagar	<u>28,194,066</u>	<u>31,945,557</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

6. Efectivo y depósitos en banco

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

	2022	2021
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	<u>587,201</u>	<u>139,651</u>
	<u>587,201</u>	<u>139,651</u>

7. Cuentas por cobrar clientes

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

	2022	2021
Cuentas por cobrar alquileres	382,288	858,434
Cuentas por cobrar otras	180,677	413,303
Total de cuentas por cobrar	<u>562,965</u>	<u>1,271,737</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(30,211)</u>	<u>(30,211)</u>
Total	<u>532,754</u>	<u>1,241,526</u>

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

	2022	2021
Corriente		
0 - 30 días	25,742	23,898
31 - 60 días	-	14,473
61 - 90 días	2,132	2,919
más 90 días	18,003	159,651
más 1 año	336,411	657,493
Total	<u>382,288</u>	<u>858,434</u>

Con fecha 2 de marzo de 2023 se presentó un acuerdo al principal cliente con saldo moroso al 31 de diciembre de 2022, el cuál establecía un pago de contado 5 días hábiles posterior a la firma del contrato de B/.180,000 dólares; B/.34,584 luego del levantamiento de la medida cautelar que se tenía y B/.75,974 en 24 pagos mensuales. El 8 de marzo de 2023 se recibió el pago del primer pago por B/.180,000.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

8. 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 de 2022:

	2022	2021
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivos	<u>587,201</u>	<u>139,651</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,562,605</u>	<u>2,667,025</u>

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

9. 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 2022	3,873,897	29,638,248	1,332,698	-	34,844,843
Disminución	-	-	-	(1,474,658)	(1,474,658)
Aumento	-	-	379,815	-	379,815
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>1,712,513</u>	<u>(1,474,658)</u>	<u>33,750,000</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 2021	3,873,897	29,638,248	1,332,698	-	34,844,843
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>

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

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 31 de diciembre de 2022, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.27,671,950.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

10. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,244,478 (2021: B/.1,358,079) 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 2022, por B/.71,829 (2021:B/.71,829), 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 2022 es de B/.37,339 (2021: B/.28,918).

13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2022	2021
Corriente	620,000	570,000
No corriente	<u>26,988,612</u>	<u>27,624,066</u>
Emisión 2017	<u>27,608,612</u>	<u>28,194,066</u>

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

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2022	2021
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	5,671,950	6,291,950
Costos de emisión de deuda			<u>(63,338)</u>	<u>(97,884)</u>
			<u>27,608,612</u>	<u>28,194,066</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2022	2021
Saldo inicial	28,194,066	28,727,570
Pago a capital	(620,000)	(570,000)
Amortización de costos	34,546	36,496
Total	<u>27,608,612</u>	<u>28,194,066</u>

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

	2022	2021
Costos de emisión de bonos al inicio	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del período	(143,942)	(109,396)
Incremento del período	<u>(34,546)</u>	<u>(34,546)</u>
Balance al final del período	<u>(178,488)</u>	<u>(143,942)</u>
Costos de emisión de bonos al final del período	<u>63,338</u>	<u>97,884</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 Latinoamericana de Valores, 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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 Latinoamérica de Valores, 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 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%

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

13.5 Garantía

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

- a) Primera hipoteca y anticresis sobre los locales comerciales dados en hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos.
- b) Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.
- c) Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales dados en hipoteca y los locales comerciales dados en anticresis. La cesión es válida desde la fecha de la firma del contrato de cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso de garantía y en el prospecto informativo. En tanto no sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, la cesión otorgada mediante el contrato de cesión quedará en suspenso y no surtirá efecto, por lo que el cedente continuará actuando como arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento para su utilización.
- d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de garantías y,
- e) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

13.6 Condiciones financieras

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

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

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

14. Capital en acciones

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

Al 31 de diciembre de 2022, las pérdidas acumuladas incluyen un componente de pérdidas por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por un valor de B/.1,474,658.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Durante el año de 2022, la Compañía declaró dividendos por B/.193,334 (2021: B/.47,155) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas fechadas diciembre 2021, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2022 se mantienen dividendos por pagar por la suma de B/.47,155 y los mismos fueron pagados el 12 de enero de 2023.

15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses bonos serie A	1,541,390	1,561,388
Intereses bonos serie B	419,788	438,344
Gastos de emisión	34,545	34,547
	<u>1,995,723</u>	<u>2,034,279</u>

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre están sujeta a revisión por parte de la autoridades fiscales por los tres (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 Latinoamericana de Valores 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 recae 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 de Panamá 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

17. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 31 de marzo de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Dolphy Plaza Comercial, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados por la Administración el 31 de marzo de 2023

* * * * *

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el año terminado el
31 de diciembre de 2022

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe del contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2022

Contenido	Página
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 14

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan del Fideicomiso No.59 Dolphy Plaza Comercial, S. A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio por el trimestre 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 Fideicomiso No.59 Dolphy Plaza Comercial, S. A, al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Milagros Guerrero
C.P.A.No.8743

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Activos			
Propiedades	4	37,570,222	37,570,222
Otras garantías	5	30,000,000	30,000,000
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.59

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

	<u>Aporte de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2021	<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.59 (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 17 de octubre de 2017 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Dolphy Plaza Comercial, S. A. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es 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 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 B/.60,000,000 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (B/.30,000,000), 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 (B/.30,000,000), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, a favor de Prival Trust, S.A. para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.
3. Cesión Irrevocable y Suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis, otorgados en garantía, cuyo valor de los cánones de arrendamiento anuales represente por lo menos uno punto veinte veces (1.20x), el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual. A la fecha de la presente certificación mantiene un monto de B/.202,207 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.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

La Fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

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

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. 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 norteamericano como moneda de curso legal.

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos Financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

2.6.2 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

2.10 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades los cuales se presentan a su valor razonable.

2.11 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. 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 alguna.

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

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

4. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	<u>37,570,222</u>	<u>37,570,222</u>
Al final del período	<u>37,570,222</u>	<u>37,570,222</u>
Diciembre 2021		
Al inicio del período	43,685,000	43,685,000
Retiros de propiedades y mejoras	<u>(6,114,778)</u>	<u>(6,114,778)</u>
Al final del período	<u>37,570,222</u>	<u>37,570,222</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022 se obtuvo a través de un avalúo realizado el 28 de enero de 2021 por AVINCO, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de las propiedades se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

A continuación, se presentan los detalles de los terrenos en propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Propiedades	<u>37,570,222</u>	<u>37,570,222</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

Si las propiedades se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Propiedades	<u>37,570,222</u>	<u>37,570,222</u>

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

5. Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso No.59 mantiene otras garantías, las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Anticresis	30,000,000	30,000,000
Saldo al final del período	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>

Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (B/.30,000,000), 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 suman un total de B/.37,570,222 y la suma de US\$30,000,000 en anticresis sobre los locales comerciales

6. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

Fideicomiso No.59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2023, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 28 de marzo de 2023.

* * * * *

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Año terminado el 31 de diciembre de 2022

Razón Social del Emisor: Dolphy Plaza Comercial, S.A.

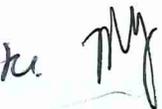
Valores que ha registrado: Emisión de Bonos Corporativos en dos series hasta B/.30,000,000.00. Resolución SMV 560-17 del 13 de octubre de 2017

Números de teléfono y fax del emisor: 303-1900 / fax: 303-1999

Dirección del Emisor: Calle 50 y Calle 71 Edificio Prival Bank San Francisco

Persona de contacto del Emisor: Rodolfo Duarte

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



I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante:

Dolphy Plaza Comercial, S.A., es una sociedad anónima panameña constituida mediante Escritura Pública No. 1,366 del 17 de enero de 2014 de la Notaría Decima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 824445, Documento 2537861 del Registro Público desde el 23 de enero de 2014, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial Calle 50 y Calle 71 Edificio Prival Bank, San Francisco, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 303-1900. La duración de la sociedad es perpetua.

Dolphy Plaza Comercial fue constituida con el propósito de desarrollar y construir la plaza comercial P.H Santa María Plaza, con el objetivo de arrendar locales Comerciales en Santa María Business District.

Desde su fundación y hasta la fecha, la Compañía no ha sido sujeto a reclasificación, fusión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social y los Estatus del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Junta Directiva: El número de directores de la sociedad no será menos de tres ni mayor de cinco, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Los dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero, nombrados por la Junta Directiva. La sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes legales que la Junta Directiva determine. Cualquier Dignatario podrá desempeñar el puesto.
2. Representación legal: El Representante legal de la sociedad es el Presidente, pudiendo la Junta Directiva conferir la representación a otro Dignatario o Persona.
3. Junta General de Accionistas: La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos. Las sesiones de la Junta General de accionistas se podrán celebrar en Panamá o en el extranjero.

ca. 

4. Negocios:

El objetivo principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero.

- Comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
- La Compañía podrá dedicarse igualmente a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios o transacciones permitidas por la Ley a las sociedades anónimas.

C. Descripción del Negocio.

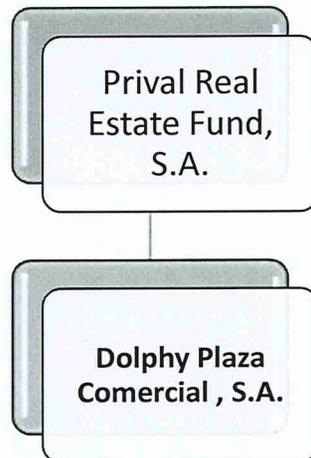
1. Descripción de giro de Negocios:

El negocio principal del Emisor consiste en arrendar locales comerciales en Santa María Plaza, ubicados en el perímetro de Santa María Business District.

Santa María Plaza es un proyecto que ha sido desarrollado sobre una superficie de 1has 4,395m², contiguo al Boulevard que conecta Costa del Este con Chanis, consta de 43 locales, 5 kioscos, 15 depósitos, un depósito correspondiente al dominio del ancla 3 y cuenta con 605 estacionamientos.

D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa de Dolphy Plaza Comercial, S.A., al 31 de diciembre 2022.



sc.

E. Propiedad, planta y equipo

La propiedad y equipos están valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada. Las erogaciones menores por mantenimiento se cargan a gasto al incurrirse en ellas mientras que las erogaciones de importancia se capitalizan.

La plaza comercial cuenta con diseño parcialmente techado y con un área comercial de quince mil novecientos dos punto treinta y seis metros cuadrados (15,902.36 m²), distribuidos en dos niveles de donde se ubica el área de restaurantes, supermercados, bancos, almacenes y entretenimiento y otros 2 niveles de sótano (-100 y -200) donde se ubican los estacionamientos y un local comercial.

De los metros cuadrados alquilables en Santa María Plaza, mil setecientos sesenta y seis punto veintinueve metros cuadrados (1,766.29 m²) o 10.087% corresponden a locales vendidos y catorce mil ciento treinta y seis punto cero siete metros cuadrados (14,136.07 m²) corresponden a locales destinados para alquiler.

Nivel -200: constituido en su totalidad para un área de 299 estacionamientos que consta de nueve mil quinientos metros cuadrados (9,500 m²).

Nivel -100: constituido en su totalidad por un local de cincuenta y cinco punto veintitrés metros cuadrados (55.23 m²).

Nivel +000: planta baja constituido en su totalidad por veintidós (22) locales con un área de ocho mil seiscientos cincuenta y seis punto setenta y seis metros cuadrados (8,656.76 m²), dos (2) kioscos con un área de veintiséis metros cuadrados (26 m²).

Nivel +100: planta alta constituido en su totalidad por veinte (20) locales con un área de seis mil setecientos cincuenta y dos punto veintiuno metros cuadrados (6,752.21 m²), tres kioscos con un área de ochenta y dos metros cuadrados (82 m²).

El Emisor culminó la construcción de la plaza comercial en marzo de 2017 e inició operaciones en junio del mismo año.

Entre los clientes prestigiosos tenemos a Banco General, S.A., Inmobiliaria Don Antonio, S.A., Ace International Hardware, Corp., Bac International Bank, Inc., Panafoto, Farmacias Arrocha, S.A., América Pets, entre otros. El centro comercial inició operaciones en junio de 2017.

F. Inversiones y Desarrollo, Patentes, Licencias

No aplica

Ed. 

G. Información sobre tendencias

El sector inmobiliario de Panamá durante el año 2022 ha mostrado un progreso de recuperación decente incluso a través de las recientes dificultades económicas en todo el mundo. Las tensiones provocadas por la pandemia en la economía panameña comienzan a desvanecerse, especialmente en el sector inmobiliario el cual estuvo marcado por la inflación y las constantes subidas de los tipos de intereses, lo que es seguro que serán más alto para el 2023 el cual dependerá de la economía y baje la inflación, se puede decir que en cierta manera no logra alcanzar un nivel óptimo, pero las perspectivas que están viendo, tomando en cuenta que es un año preelectoral y que el mercado decida esperar a ver cuáles van a ser los resultados. Desde casi siempre, el sector de la vivienda se ha convertido en un valor seguro y un activo valioso para invertir, esto no quita que el precio de los pisos se vea afectado ligeramente en los próximos años. La vivienda no es ajena a la tendencia de la sostenibilidad, de hecho, cada vez más aumenta el número de inversores que apuestan y realizan proyectos arquitectónicos basados en materiales y estrategias que respeten el medio ambiente.

En el sector inmobiliario, esto implica una mayor inversión en proyectos destinados a mejorar el entorno comercial local, construcciones sostenibles que minimicen el uso de energía y residuos. En 2022 uno de los principales motores que tuvo la economía del país fue la construcción con un crecimiento de 9%, este sector da vida a otras actividades como la industria y beneficia directamente a miles de personas que trabajan en el mismo

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2022 el Emisor cuenta con B/.587,201 en depósitos a la vista, B/.352,077 en cuentas por cobrar y B/. 704,491 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.33 veces.

	2022	2021
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	587,201	139,651
Cuentas por cobrar	352,077	1,241,526
Otros Activos	-	18,332
Total de activos corrientes	<u>939,278</u>	<u>1,399,509</u>
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	<u>704,491</u>	<u>1,022,938</u>
Ratio de Liquidez	1.33	1.37

ke. 

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 8,994,780 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 los ingresos del emisor totalizan B/.2,259,301 provenientes un 63% de alquileres ganados. El total de los gastos generales fueron de B/.497,733 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.2,044,261. La pérdida neta del año fue B/.1,757,350.

D. Análisis de Perspectivas

En 2022, Panamá no solo ha sido sede de importantes eventos inmobiliarios, como es habitual, sino que también ha participado en ferias internacionales. Comprar bienes raíces en Panamá se considera una idea de inversión atractiva, especialmente teniendo en cuenta su ubicación. Para este 2023, se espera una mejora en los indicadores del mercado de oficinas, gracias a la estabilidad en los precios de renta, disponibilidad con tendencia a la baja y una absorción neta positiva, la cual aún se mantiene por debajo del promedio histórico, la mayor inversión proviene del extranjero, sobre todo debido a la adquisición de operaciones locales en la industria de consumo y telecomunicaciones. Ejemplo de ello son la Corporación Favorita y Liberty, quienes han realizado inversiones estratégicas en los Supermercados Rey y América Mobile, respectivamente. De todas formas, no debe pasarse por alto sectores como los de logística, minería, financieros y farmacéuticos, de quienes se espera un crecimiento importante.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES, Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

- Presidente: Juan Carlos Fábrega
- Secretario: Jaime Sosa
- Tesorero: David Muñoz

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Presidente: Juan Carlos Fábrega
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962
Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco
Teléfono: +507 303 1900
Fax: +507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Previamente, había trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces. Actualmente se desempeña como Presidente de Prival Bank, S.A.

Secretario: Jaime Sosa
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972
Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco
Teléfono: +507 303 1900 Fax: +507 3031939

Panameño, nacido el 11 de noviembre de 1972, es Licenciado de la Universidad de Texas en Austin Estados Unidos y con Postgrado de la Universidad de Duke, en Durham Estados Unidos. Actualmente funge como Gerente General de Prival Bank, S.A. entre sus funciones incluyen estrategia y administración. Anteriormente era socio en la firma Portobelo Advisors la cual se dedicaba a la administración de activos y asesoría financiera. Desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 laboró en Primer Banco del Istmo en diferentes posiciones hasta llegar a ser el Vice-Presidente encargado de la banca privada y banca de inversión a nivel regional de la institución.



Ha formado parte de juntas directivas de diferentes empresas tal como la Bolsa de Valores de Panamá, Grupo Alimenticio Pascual, Grupo Melo, Telecarrier, Grupo Polymer, entre otras.

Tesoro: David S. Muñoz
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 15 de junio de 1954
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá
Correo Electrónico: dmunoz@prival.com
Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929

35 años de experiencia en instituciones financieras de primera línea incluyendo posiciones ejecutivas de alto nivel en áreas administrativas, de negocios, de crédito y de gestión de riesgos en HSBC, Grupo Banistmo y The Chase Manhattan Bank, N.A. Actualmente VP Senior de Administración de Riesgos de Prival Bank, S.A. Egresado de la Universidad Santa María la Antigua donde cursó estudios de Banca y Finanzas.

B. Compensación

A la fecha de este Informe los Directores y Dignatarios no reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

C. Prácticas de la directiva

Los miembros de la Junta Directiva del Emisor ejercen sus cargos por el tiempo que determine la Junta de Accionistas. Los actuales Directores y Dignatarios han ejercido sus cargos así:

Nombre	Cargo	Desde
Juan Carlos Fabrega	Presidente	2020
Jaime Sosa	Secretario	2020
David Muñoz	Tesorero	2020

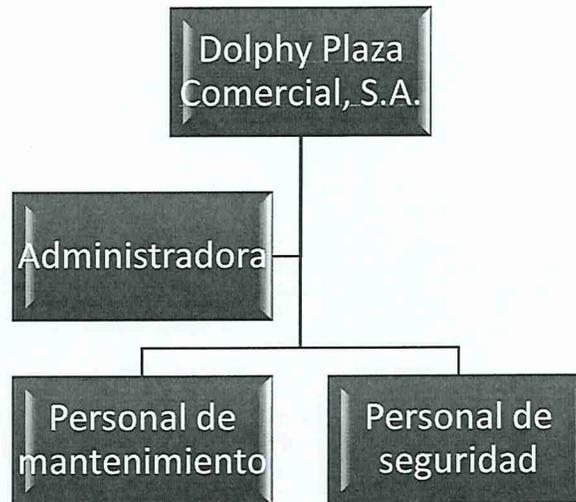
ka my

D. Empleados

El emisor mantiene en su nómina a 1 administrador, 1 empleados de Seguridad y 2 de Mantenimiento

1. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



2. Asesores Legales

El Emisor ha designado a la firma Quijano & Asociados como su asesor Legal externo.

Quijano & Asociados

Ubicación: Santa María Business District, V piso, Ciudad de Panamá

Teléfono: (507) 269 2641

Fax: (507) 263 8079

Contacto: Oliver Muñoz Esquivel

Email: quijano@quijano.com

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a la emisión de los bonos han sido debidamente aprobados por los

del.

órganos corporativos pertinentes del Emisor. El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

3. Auditores

Los auditores externos del Emisor son Deloitte, Inc., quienes prestan los servicios de auditoría externa de los estados financieros.

Deloitte, Inc.

Apartado: 0816-01558

Ubicación: Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este.

Teléfono: (507) 303-4100

Fax: (507) 303-4176

Web: www.deloitte.com/pa

Contacto: Lic. Luis Castro

Email: lcastro@deloitte.com

4. Valuadores

La compañía contratada por el Emisor es Avalúos Inspecciones y Construcción

Avalúos Inspecciones y Construcción (Avinco)

Ubicación: San Francisco, Avenida 31 Sur, PH Gran Plaza, Piso 1, Local 1-E

Teléfono: (507) 263-3070

Email: avinco@avincopanama.com

5. Designado por Acuerdo o Entendimientos

No aplica.

E. Propiedad accionaria

El patrimonio de la sociedad está compuesto por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una, propiedad de Prival Real Estate Fund, S.A.



La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Dolphy Plaza Comercial, S.A., es 100% propiedad de Prival Real Estate Fund, S. A., constituida mediante Escritura Pública No. 1,366 del 17 de enero de 2014 de la Notaría Decima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 824445, Documento 2537861 del Registro Público desde el 23 de enero de 2014.

De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Las partes relacionadas del Emisor con sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes

B. Interés de expertos y asesores

Prival Bank, S.A. y su subsidiaria, Prival Securities, Inc. actúan para la emisión como agente de pago, registro y transferencia, estructurador y agente colocador; respectivamente.

	2022	2021
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,562,605</u>	<u>2,667,025</u>

lca. 

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Ganancias y Pérdidas (En US\$)	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Ingresos totales	2,259,301	2,012,888	2,773,285	2,660,001
Ganancia bruta en ventas	2,259,301	2,012,888	1,603,647	1,546,958
Cambio en el valor razonable propiedad	(1,474,658)	-	-	-
Márgen operativo	-128.56%	-1046.85%	762.16%	-176.15%
Gastos generales	(489,077)	(166,253)	(491,314)	(323,779)
Gastos financieros	(2,044,261)	(2,034,279)	(2,041,233)	(2,101,404)
Reserva para pérdida crediticia esperada			(23,375)	-
Utilidad (pérdida) neta	(1,757,351)	(192,281)	210,407	(878,225)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(3,514.70)	(384.56)	420.81	(1,756.45)
Depreciación y amortización	(8,656)	(4,637)	(6,956)	(1,104,344)

Balance General (En US\$)	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Activo circulante	1,119,955	1,399,509	411,607	112,589
Activos totales	36,124,933	37,697,709	37,114,114	36,127,082
Pasivo circulante	1,140,720	1,022,938	576,403	1,141,123
Deuda a largo plazo	30,551,217	30,291,091	29,914,595	37,558,030
Capital pagado	8,994,780	8,994,780	8,994,780	10,000
Pérdida acumuladas	(4,561,784)	(2,611,100)	(2,371,664)	(2,582,071)
Patrimonio total	4,432,996	6,383,680	6,623,116	(2,572,071)

Razones financieras:	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	7	5	5	(15)
Capital de trabajo	(20,765)	376,571	(164,796)	(1,028,534)
Razón corriente	0.98	1.37	0.71	0.10
Utilidad operativa / Gastos financieros	0.86	0.09	(0.10)	0.42

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011:

Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital: El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor

ka My

una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

VII. ESTRUCTURAS DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor tenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 100 acciones nominativas, emitidas y en circulación, con un valor nominal de US\$100 cada una. No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

lce
my

2. Títulos de deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado Bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	27-10-2024	Bolsa de Valores de Panamá	US\$30,000,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital Accionario

La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma normativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derechos a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

2. Títulos de deuda

El Emisor ofertó públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

Emisión pública 2017

Serie	A
Fecha de emisión	13 de octubre 2017
Monto emitido	US\$22,000,000
Tasa de interés	7% anual fija
Días de pago	30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año
Plazo	7 años
Vencimiento	27 octubre 2024
Pago a capital	Un solo pago a la fecha de vencimiento de los Bonos.
Redención anticipada	El Emisor podrá, a su entera disposición y en cualquier Día Hábil, redimir voluntariamente los Bonos de la Serie que corresponda, ya sea total o parcialmente, el Saldo Insoluto de la Emisión, pagando una penalidad en la siguiente forma: año 1 y 2 (2%), año 3 y 4 (1%), año 5, 6 y 7 (0%). En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de dicha Serie que corresponda.
Agente fiduciario	Prival Trust, S.A.
Agente administrativo	Prival Bank, S.A.
Agente de pago, registro y transferencia	Prival Bank, S.A.
Casa de valores	Prival Securities, Inc.
Leyes aplicables	Leyes de la República de Panamá
Listado	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)

kr. 

Serie	B
Fecha de emisión	13 de octubre 2017
Monto emitido	US\$8,000,000
Tasa de interés	6.5% anual fija
Plazo	7 años
Vencimiento	27 octubre 2024
Vencimiento	27 octubre 2024
Pago a capital	El pago a capital será de acuerdo al siguiente cronograma:

año	pago trimestral	pago anual	año	pago trimestral	pago anual
1	0%	0%	5	1.88%	7.5%
2	1.5%	6.0%	6	2.13%	8.5%
3	1.63%	6.50%	7	2.375%	9.5%
4	1.75%	7.0%	al vencimiento		55%

Redención anticipada El Emisor podrá, a su entera disposición y en cualquier Día Hábil, redimir voluntariamente los Bonos de la Serie que corresponda, ya sea total o parcialmente, el Saldo Insoluto de la Emisión, pagando una penalidad en la siguiente forma: año 1 y 2 (2%), año 3 y 4 (1%), año 5, 6 y 7 (0%). En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de dicha Serie que corresponda.

Agente fiduciario	Prival Trust, S.A.
Agente administrativo	Prival Bank, S.A.
Agente de pago, registro y transferencia	Prival Bank, S.A.
Casa de valores	Prival Securities, Inc.
Leyes aplicables	Leyes de la República de Panamá
Listado	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)

C. Información de Mercado

El mercado inmobiliario panameño este 2022 pasa gradualmente de la recesión a la recuperación, este año el PIB de Panamá estaría cerrando en un 7.5%, tomando en cuenta que el año pasado creció un 15%, es decir que en dos años consecutivos el PIB ha tenido un incremento interesante, a diferencia de otros países de Latinoamérica, Panamá ha sabido mantener una posición económica sólida. Esto es, en parte, porque tiene al dólar estadounidense como moneda de curso legal, pero también por su naturaleza proempresarial.

rcr. 

En cuanto al mercado de los locales comerciales, oficinas y galeras en este 2022 comparado con el 2021 según cifras del Registro Público se ha dado un aumento en los tres rubros especialmente en locales comerciales. La demanda de espacios con fines logísticos y manufactureros marca la tendencia más importante del sector industrial en este país. Ello ha llevado, similar a su vecino Costa Rica, a la consolidación de los proyectos y la búsqueda de una migración hacia espacios más eficientes. Del lado del mercado de oficinas, resulta interesante el aumento de los requerimientos por parte de multinacionales, quienes aprovechan que los niveles de renta se encuentran en mínimos. Los proyectos Panamá Pacífico, de más de 280 mil m², y la Zona Multimodal de Carga Tocumen, de 75 mil m², son una muestra de la escala de proyectos que se encuentran desarrollando en este mercado. Todo esto nos mantiene positivos acerca de nuestra industria inmobiliaria en conjunto y no solamente la parte residencial, sino también la parte comercial.

V PARTE DIVULGACIÓN

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2023 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

rec. My