

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2022. Emisor cuenta con B/.587,201 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.532,754 y B/.364,397 en Pasivos Corrientes y B/.620,000 Bonos por pagar corriente con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.13 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	587,201	139,651
Cuentas por cobrar	532,754	1,241,526
Otros Activos	-	18,332
Total de Activo Corriente	1,119,955	1,399,509
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	364,397	352,191
Bonos por pagar	620,000	570,000
Total de Pasivo Corriente	984,397	922,191
Ratio de Liquidez	1.13	1.51



ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos del emisor totalizan B/.2,259,301 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.546,270 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,995,723. La pérdida neta es de B/.1,377,535

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La oferta y las rentas se mantienen estables en comparación con el trimestre anterior, sin nuevas instalaciones por entregar hasta 2023. La disponibilidad del espacio de almacenamiento existente se encuentra baja en 6.2%, luego de una absorción neta trimestral de 10,000 m2, principalmente Clase A y A+. Actualmente, se registran cerca de 82.386 metros cuadrados (m2) de proyectos en construcción en Panamá, de los cuales el 93% pertenece al sector industrial y un 7% a comercio, pues no se registran oficentros en desarrollo. “Los cambios buscarán satisfacer las necesidades de la nueva demanda, que actualmente muestra signos de mayor sofisticación. Esto provocará más competitividad entre los propietarios y ajustes en el diseño y la entrega de facilidades.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO



III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

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



Jaime Sosa
Representante Legal



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estados financieros Interinos el 31 de diciembre de
2022

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by the letters 'P' and 'M'.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

**Estados Financieros Interinos
al 31 de diciembre de 2022**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. my', located in the bottom right corner of the page.

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Dolphy Plaza Comercial, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Dolphy Plaza Comercial, S.A., al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743
Panamá, 16 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá



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	4,6	587,201	139,651
Cuentas por cobrar clientes	5	532,754	1,241,526
Otros activos		-	18,332
Total de activos corrientes		1,119,955	1,399,509
Activos no corrientes:			
Alquileres por cobrar		-	69,029
Propiedad de inversión	7	33,750,000	34,844,843
Depósito de garantía		10,500	26,249
Otros activos	8	1,244,478	1,358,079
Total de activos no corrientes		35,004,978	36,298,200
Total de activos		36,124,933	37,697,709
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	71,829	71,829
Adelanto recibidos de clientes	10	37,339	28,918
Bonos por pagar	11	620,000	570,000
Otros pasivos		364,397	352,191
Total de pasivos corrientes		1,093,565	1,022,938
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionada	6	3,562,605	2,667,025
Bonos por pagar	11	26,988,612	27,624,066
Total de pasivo a largo plazo		30,551,217	30,291,091
Total de pasivos		31,644,782	31,314,029
Patrimonio:			
Capital en acciones	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado		8,984,780	8,984,780
Déficit acumulado		(4,514,629)	(2,611,100)
Total de patrimonio		4,480,151	6,383,680
Total de pasivos y patrimonio		36,124,933	37,697,709

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	
		Trimestral	acumulado	Trimestral	acumulado
Ingresos por alquiler	6	618,477	2,259,301	477,426	2,012,888
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	(1,474,657)	(1,474,658)	-	-
Total de ingresos		<u>(856,180)</u>	<u>784,643</u>	<u>477,426</u>	<u>2,012,888</u>
Gastos generales y administrativos	12	(64,497)	(546,270)	(47,354)	(166,253)
Depreciación		-	-	-	(4,637)
Total de gastos		<u>(64,497)</u>	<u>(546,270)</u>	<u>(47,354)</u>	<u>(170,890)</u>
Ganancia en operaciones		(920,677)	238,373	430,072	1,841,998
Costos financieros	13	<u>(513,901)</u>	<u>(1,995,723)</u>	<u>(495,123)</u>	<u>(2,034,279)</u>
Pérdida del año		<u>(1,434,578)</u>	<u>(1,757,350)</u>	<u>(65,050)</u>	<u>(192,281)</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)

	<u>Nota</u>	<u>Capital en acciones</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10,000	(2,371,664)	8,984,780	6,623,116
Dividendo pagado		-	(47,155)		(47,155)
Pérdida del año			(192,281)		(192,281)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(2,611,100)	8,984,780	6,383,680
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(2,611,100)	8,984,780	6,383,680
Dividendo pagado			(146,179)		(146,179)
Pérdida del año		-	(1,757,350)	-	(1,757,350)
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		10,000	(4,514,629)	8,984,780	4,480,151

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)
Ajustes por:			
Depreciación		-	4,637
Costos financieros	13	1,961,177	2,036,229
		<u>203,827</u>	<u>1,848,585</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		708,772	(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>946,110</u>	<u>(502,822)</u>
Interés pagado		(1,961,177)	(1,999,735)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(811,240)</u>	<u>(653,972)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión		1,094,843	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1,094,843</u>	<u>-</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		(146,179)	(47,155)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>163,947</u>	<u>732,845</u>
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>

(0)

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Si una entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto que se ha tomado o se espera que se tome en una declaración de impuestos, debe determinar su contabilidad de impuesto sobre la renta de manera consistente con ese tratamiento fiscal.



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Si una entidad concluye que no es probable que se acepte el tratamiento, debe reflejar el efecto de la incertidumbre en su contabilidad del impuesto sobre la renta en el período en que se realiza esa determinación.

Normas IFRS nuevas y revisadas, emitidas pero aún no vigentes

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

- NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones) - Venta o contribución de activos entre un inversor y su empresa asociada
- Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de un negocio
- Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de materialidad
- Marco Conceptual - Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF

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

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

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

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

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

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

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables.

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmatrimales. Sin



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

3.3 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el período corriente si éstas afectan solamente dicho período. Si la revisión de las estimaciones contables afecta el período corriente y períodos futuros, entonces la revisión de la estimación se reconocerá en ambos períodos (corriente y futuro). Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

3.4 Activos financieros

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

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



Dolphy Plaza Comercial, 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.

3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

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

Obligaciones financieras - Las obligaciones financieras son reconocidas a su costo amortizado usando el método de interés efectiva. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros - Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas.

Capital accionario - Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo, neto de los costos directos de emisión.

3.6 Propiedad de inversión

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

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.8 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 Información por segmentos

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

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

4. Efectivo y depósitos en banco

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

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



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

5. 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><u>532,754</u></u>	<u><u>1,241,526</u></u>

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

	2022	2021
Corriente		
0 - 30 días	34,124	58,345
31 - 60 días	75,034	94,395
61 - 90 días	<u>273,130</u>	<u>705,694</u>
Total	<u><u>382,288</u></u>	<u><u>858,434</u></u>

6. 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

7. 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.

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.

8. 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.



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

9. 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.

10. 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).

11. 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>

11.1 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>

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 (Nota 15)	<u>34,546</u>	<u>36,496</u>
Total	<u>27,608,612</u>	<u>28,194,066</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

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

11.2 Terminos generales de la emisión

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

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

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

Serie A

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie A no es mayor de siete (7) años y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. El pago de capital de los bonos de la Serie A será en la fecha de vencimiento o redención anticipada en caso de haberla. Los bonos de la Serie A por B/.22,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

Serie B

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie B no es mayor de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de dicha Serie y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. Los bonos de la Serie B por B/.8,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 6.5% sobre su saldo insoluto. Estos bonos serán pagaderos trimestralmente según el plan de pago.

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



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

11.3 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.

11.4 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%

11.5 Garantía

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

- Primera hipoteca y anticresis sobre los locales comerciales dados en hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos.
- Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

- 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).

11.6 Condiciones financieras

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

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

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

12. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>Diciembre</u> 2022	<u>Diciembre</u> 2021
Honorarios profesionales	32,201	39,417
Impuestos	71,748	63,596
Seguros	43,302	25,754
Otros gastos	399,019	37,486
	<u>546,270</u>	<u>166,253</u>



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

13. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	Diciembre	Diciembre
	<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>

14. Capital en acciones

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

15. 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 de Valores de Panamá ("BVP") con títulos debidamente inscritos a la SMV, así como también están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en banco locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV.

La Compañía como subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S. A. queda inscrita bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores 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.

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

16.1 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.



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

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

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

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Compañía son saldos de efectivo y depósitos en banco, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. La exposición al riesgo de crédito se administra colocando los fondos en entidades financieras reconocidas.

Riesgo de liquidez

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

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	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	-	-
Cuentas por pagar	71,829	71,829	71,829	-	-
	<u>27,717,780</u>	<u>27,717,780</u>	<u>109,168</u>	<u>620,000</u>	<u>26,988,612</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado ya que sus obligaciones están sobre una base de tasa fija entre 7% y 6.5% para los bonos por pagar.

Administración de capital

La política de la Compañía es la de mantener un base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total, excluyendo las acciones preferentes y los intereses minoritarios. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

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

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

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

	2022	2021
Total de pasivos	31,644,782	31,314,029
Más: efectivo	<u>587,201</u>	<u>139,651</u>
Deuda neta	<u>32,231,983</u>	<u>31,453,680</u>
Total de patrimonio	<u>4,480,151</u>	<u>6,383,680</u>
Deuda a la razón de capital	<u>7.19</u>	<u>4.92</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

18. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

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

	Jerarquía del valor razonable		
	<u>Total</u>	<u>Valor razonable en libros</u>	<u>Medición a valor razonable Nivel 3</u>
Pasivos			
31 de diciembre de 2022			
Bonos por pagar	<u>30,742,104</u>	<u>27,608,612</u>	<u>30,742,104</u>
31 de diciembre de 2021			-
Bonos por pagar	<u>31,495,557</u>	<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.

19. 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 16 de febrero de 2023

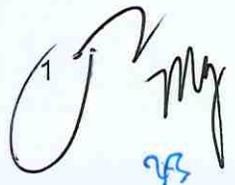


FIDEICOMISO No. 59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2022)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 17 de octubre de 2017 con Dolphy Plaza Comercial, S.A. como Fideicomitente Emisor con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.560-17 de 13 de octubre de 2017 hasta por la suma de \$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 \$30,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No. 560-17 de 13 de octubre del 2017, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de \$60,000,000.00 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.
2. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, anticresis sobre locales comerciales hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, a favor de Prival Trust, S.A. para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.



3. Cesión Irrevocable y Suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis, otorgados en garantía, cuyo valor de los cánones de arrendamiento anuales represente por lo menos uno punto veinte veces (1.20x), el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual. A la fecha de la presente certificación mantiene un monto de \$202,207.52 mensuales.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

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

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

- La suma de \$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de \$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
- La suma de \$202,207.52 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

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

A. Sin fecha de Vencimiento:

1. Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.

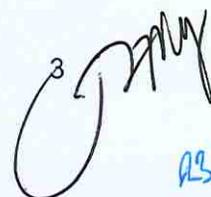
No Aplica

2
JRM
B

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

B. Con Fecha de Vencimiento:

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



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

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

4

 PB

2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

1.

Local	Nombre Comercial	Razón Social	Tipo	Mensualidad	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
ANCLA 1	Do It Center	Ace International Hardware	Tienda	\$60,906.60	1 de agosto de 2017	1 de agosto de 2027
ANCLA 2 L3,L4,L5	El Rey	Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	Supermercado	\$43,747.37	7 de abril de 2017	7 de abril de 2047
ANCLA 4	Farmacia Arrocha	Farmacia Arrocha, S.A.	Farmacia	\$8,000.00	1 de junio de 2017	1 de junio de 2023
ANCLA 5, L27, L28, L29	Planet Fitness	PF Santa Maria, S.A.	Gimnasio	\$31,991.78	1 de abril de 2017	9 de agosto de 2027
L1	Pinkbuddha	Pinkbuddha Pty, S.A.	Salón de Belleza	\$2,383.20	1 de noviembre de 2017	9 de agosto de 2023
L6	Clinilab	Central America Health, Inc	Laboratorio clínico	\$2,603.00	9 de enero de 2021	9 de enero de 2026
L7	Athanasious	Natural Food and Services Company, Corp.	Cafetería	\$4,987.50	1 de octubre de 2017	1 de octubre de 2022*
L8	Banco General	Banco General, S.A.	Banco	\$11,699.22	13 de noviembre de 2017	13 de noviembre de 2027
L9	Clean & Clean	Bimarqui Corp.	Lavandería	\$4,488.00	20 de julio de 2018	20 de julio de 2023
L10 L11	Jose Zhong	Jose Zhong	Almacén (sedería, escolar y fiestas)	\$3,622.50	31 de julio de 2019	31 de julio de 2024
L12	Madenta	Dentris Group, S.A.	Clínica Dental	\$2,903.04	1 de junio de 2022	1 de junio de 2026
L13	Xalta	Xalta Store Inc	Venta de artículos y ropa deportiva	\$1,679.92	10 de enero de 2021	10 de enero de 2024
L14	Factory Fashion	Spejos Beauty Assistance Corp.	Salon de belleza	\$1,493.00	1 de diciembre de 2020	1 de diciembre de 2022*
L15	Momi	Dulceria Momi, S.A.	Refresquería / Dulcería	\$1,950.20	26 de abril de 2017	12 de noviembre de 2022*



L16-L17	American Pets	American Pets, S.A.	Veterinaria	\$5,000.00	13 de noviembre de 2022	13 de noviembre de 2024
L18	Mi Ranchito	Mi Ranchito Santa Maria, S.A.	Restaurante	\$4,160.01	26 de julio de 2018	26 de julio de 2023
L30	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	Restaurante	\$2,000.00	10 de enero de 2021	10 de enero de 2026
L34-L35	Dream Play	Dream Play, S.A.	Bordados e impresiones, personalización de artículos	\$5,486.78	1 de marzo de 2022	1 de marzo de 2027
L37	Pon Tu Marca	Pon Tu Marca, S.A.	Bordados e impresiones, personalización de artículos.	\$2,255.40	5 de julio de 2017	5 de julio de 2027
Espacio	Dollar Rent a Car	Panamá Car Rental, S.A.	Arrendadora de autos	\$750.00	15 de diciembre de 2018	15 de diciembre de 2023
Espacio	Vspro Eco Wash	Gomosa, S.A.	Lava auto	\$100.00	1 de noviembre de 2021	1 de noviembre de 2023
				\$202,207.52		

Nota: (*) Los contratos de arrendamiento señalados se encuentran en gestión de renovación de acuerdo a lo notificado por el Fideicomitente al Fiduciario.

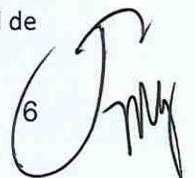
II. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha de la presente certificación, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$27,671,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de diciembre de 2022, es la suma de \$27,671,950.00 x 130% es igual a \$35,973,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$1,596,687.10.

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales y aportes a capital de

6 

enero 2022 a diciembre 2022 representan la suma de \$3,147,740.22, y el servicio de deuda de enero 2022 a diciembre 2022 representa la suma de \$2,581,177.13

Total de ingresos y aportes a capital: \$3,147,740.22 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: \$3,097,412.56 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$50,327.66.

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

Marzo 2022

Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, al cierre de marzo de 2022, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$28,141,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de marzo de 2022, es la suma de \$28,141,950.00 x 130% es igual a \$36,584,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$985,687.10.

Junio 2022

Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha del presente informe, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$27,991,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de junio de 2022, es la suma de \$27,991,950.00 x 130% es igual a \$36,389,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$1,180,687.10.

Septiembre 2022

Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha de la presente certificación, el



93

saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$27,841,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de septiembre de 2022, es la suma de \$27,841,950.00 x 130% es igual a \$36,194,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$1,375,687.10.

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales y aportes a capital de octubre 2021 a septiembre 2022 representan la suma de \$2,805,775.12, y el servicio de deuda de octubre 2021 a septiembre 2022 representa la suma de \$2,571,035.47

Total de ingresos y aportes a capital: \$2,805,775.12 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: \$3,085,242.56 lo que representa una falta de cobertura de \$279,467.44. El Fideicomitente ha notificado al Agente de Pago, Registro y Transferencia que estará realizando un aporte adicional para cumplir con la cobertura requerida.

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

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,671,950.00) es igual a 2.17

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

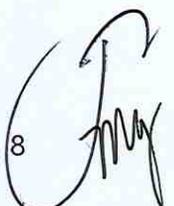
- **Marzo 2022**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (28,141,950.00) es igual a 2.13

- **Junio 2022**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,991,950.00) es igual a 2.14

- **Septiembre 2022**

8

23

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,841,950.00) es igual a 2.16

SITUACIÓN ECONÓMICA

A la fecha de la presente certificación el Fideicomiso mantiene por pagar las siguientes facturas:

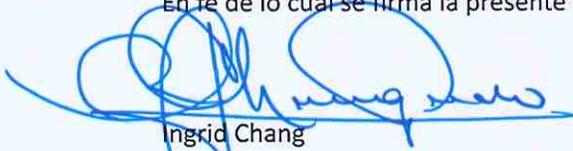
- Factura No. 0649 emitida a nombre de Dolphy Plaza Comercial, S.A. por un monto de US\$16,050.00 en concepto de comisión anual fiduciaria periodo noviembre 2019-octubre 2020, se recibió un abono el 19 de febrero de 2021 y el 9 de septiembre de 2022, quedando la suma de \$10,750.00 pendiente al cierre de la presente certificación.

PÓLIZA

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una póliza de seguro, la cual cubre las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-1002964-0	B/.36,888,496.34	31/12/2021 al 31/12/2022

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2022.



Ingrid Chang

VP de Legal y Fideicomisos



Roberto Barsallo

Abogado de Legal y Fideicomisos

