

REPUBLICA DE PANAMA
15.02.24
\$ 08.00
POSTALIA



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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 cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, FABIAN RUIZ

SANCHEZ, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, portador de la cédula ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593),

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

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

6 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra
7 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente
8 en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las
9 operaciones de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, para el período correspondiente
10 del uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de
11 diciembre de dos mil dos mil veintitrés (2023). -----

12 d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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



REPUBLICA DE PANAMA 3
15.2.26 12:08:00
POSTALIA

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


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

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

11 Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta
12 declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, **ALISSON BROWN VEGA**,
13 mujer, soltera, con cédula de identidad personal número ocho-diez mil diez-
14 dos mil cinco (8-1010-2005), y **ZORAIDA DE VERGARA**, mujer, casada, con
15 cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos
16 uno (8-137-301), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad,
17 a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
18 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia,
19 ante mí, el Notario que doy fe. -----

20
21 **LOS DECLARANTES:**

22
23
24 
25 **JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX**

26
27 
28 **DAVID MUÑOZ**

29 
30 **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**

LOS TESTIGOS:

Alisson Brown Vega
ALISSON BROWN VEGA

Zoraida Vergara
ZORAIDA DE VERGARA



Fabian Ruiz Sanchez
FABIAN RUIZ SANCHEZ

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Informe y Estados Financieros 31 de diciembre 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.)

Índice para los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Ganancias o Pérdidas	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 33



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista de
Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Dolphy Plaza Comercial, S.A. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de ganancias o pérdidas por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionista de
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Página 2

Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 31 de marzo de 2023.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p>La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.</p> <p>Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden B/.34,024,651 y representan el 93% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, basado en precios de mercado, ajustados, si es necesario, por cualquier cambio en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico.</p> <p>Véase las Notas 4 y 6 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 10 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia de la Compañía para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.- Con asistencia de nuestros expertos valuadores, evaluamos la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.- Evaluamos la independencia y objetividad de los expertos valuadores de la Administración.- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado por la Administración a sus expertos valuadores con los registros contables.- Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de la Compañía y su subsidiaria en el Registro Público de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionista de
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Página 3

- Recalculamos el precio por los metros para obtener el valor razonable y lo comparamos con los libros contables.
- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros de la Compañía relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.

Otra información

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.



A la Junta Directiva y Accionista de
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Página 4

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia 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 efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondiente en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.



A la Junta Directiva y Accionista de
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Página 5

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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 socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel Pérez Broce, con número de idoneidad del contador público autorizado No.0192-2002.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Manuel Pérez Broce, Socio y Luis Beltrán, Gerente Senior.

PricewaterhouseCoopers

27 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

MPB

Manuel Pérez Broce
CPA 0192-2002

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y depósitos en banco	7, 9	709,479	587,201
Cuentas por cobrar clientes	8	121,638	352,077
Cuentas por cobrar - otras		230,000	180,677
Total de activos corrientes		<u>1,061,117</u>	<u>1,119,955</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	10	34,024,651	33,750,000
Depósito de garantía		-	10,500
Otros activos	11	1,151,199	1,244,478
Total de activos no corrientes		<u>35,175,850</u>	<u>35,004,978</u>
Total de activos		<u><u>36,236,967</u></u>	<u><u>36,124,933</u></u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	12	-	71,829
Adelanto recibidos de clientes	13	32,968	37,339
Bonos por pagar	14	27,607,249	620,000
Dividendos por pagar		47,155	47,155
Otros pasivos		76,312	364,397
Cuentas por pagar relacionada	9	3,480,954	-
Total de pasivos corrientes		<u>31,244,638</u>	<u>1,140,720</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionada	9	-	3,562,605
Bonos por pagar	10, 14	-	26,988,612
Total de pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>30,551,217</u>
Total de pasivos		<u>31,244,638</u>	<u>31,691,937</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	15	10,000	10,000
Capital adicional pagado		9,196,976	8,984,780
Cuentas por cobrar - accionista		(250,000)	-
Déficit acumulado		(3,964,647)	(4,561,784)
Total de patrimonio		<u>4,992,329</u>	<u>4,432,996</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>36,236,967</u></u>	<u><u>36,124,933</u></u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por alquiler		2,556,474	2,259,301
Otros ingresos		<u>344,633</u>	<u>(349,467)</u>
Total de ingresos		2,901,107	1,909,834
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		(68,196)	(32,201)
Impuestos		(60,834)	(71,748)
Seguros		(41,710)	(43,302)
Comisión		(25,251)	(48,538)
Mantenimiento		(4,676)	(200)
Otros gastos		<u>(4,083)</u>	<u>(814)</u>
Total de gastos		<u>(204,751)</u>	<u>(196,803)</u>
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	10	<u>84,719</u>	<u>(1,474,658)</u>
Ganancia en operaciones		2,781,075	238,373
Costos financieros	16	<u>(1,952,881)</u>	<u>(1,995,723)</u>
Ganancia (pérdida) del año		<u><u>828,194</u></u>	<u><u>(1,757,350)</u></u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Nota	Capital en Acciones	Capital Adicional Pagado	Cuentas por Cobrar Accionista	Déficit Acumulado	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	8,984,780	-	(2,611,100)	6,383,680
Pérdida del año	-	-	-	(1,757,350)	(1,757,350)
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Dividendos pagado	-	-	-	(193,334)	(193,334)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	8,984,780	-	(4,561,784)	4,432,996
Ganancia del año	-	-	-	828,194	828,194
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Aumento	-	212,196	-	-	212,196
Dividendo pagado	-	-	-	(231,057)	(231,057)
Cuentas por cobrar - accionista	-	-	(250,000)	-	(250,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>10,000</u>	<u>9,196,976</u>	<u>(250,000)</u>	<u>(3,964,647)</u>	<u>4,992,329</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Ganancia (pérdida) del año		828,194	(1,757,350)
Ajustes por:			
Descuento otorgado a inquilinos		-	349,467
Costos financieros	16	1,952,881	1,995,723
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	10	(84,719)	1,474,658
		<u>2,696,356</u>	<u>2,062,498</u>
Cambios en activos y pasivos de operación			
Cuentas por cobrar		230,439	359,305
Depósitos de garantía		10,500	15,749
Otros activos		43,956	131,933
Alquileres por cobrar		-	69,029
Cuentas por pagar proveedores		(71,829)	-
Adelantos recibidos de clientes		(4,371)	8,421
Otros pasivos		(253,539)	12,206
		<u>(44,844)</u>	<u>596,643</u>
Interés pagado		<u>(1,288,790)</u>	<u>(1,961,177)</u>
		<u>1,362,723</u>	<u>697,964</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			
		<u>1,362,723</u>	<u>697,964</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedad de inversión y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(189,932)</u>	<u>(379,815)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos a capital de bonos	14	(700,000)	(620,000)
Capital pagado en exceso		212,196	-
Cuentas por pagar partes relacionadas		(81,651)	895,580
Cuentas por cobrar - accionista		(250,000)	-
Dividendos pagados		(231,057)	(146,179)
		<u>(1,050,512)</u>	<u>129,401</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento			
		<u>(1,050,512)</u>	<u>129,401</u>
Aumento neto en el efectivo y depósitos en banco		122,279	447,550
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>587,201</u>	<u>139,651</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	7	<u><u>709,480</u></u>	<u><u>587,201</u></u>

Las notas que se adjuntan 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

31 de diciembre de 2023

(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)

Pronunciamientos Contables Nuevos y Revisados en el 2023

A continuación, se detallan las nuevas normas adoptadas por la Compañía:

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF Hacer Juicios de Materialidad-Revelación de Políticas Contables: En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF, con el fin de remplazar el término “significativo” por “material” para requerir que las entidades revelen información material sobre sus políticas contables, en lugar de sus políticas contables significativas.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

De esta manera, la información sobre políticas contables puede considerarse material cuando se considera junto con otra información en un conjunto completo de estados financieros. En opinión del Consejo, se espera que la información sobre políticas contables sea material si su revelación fuera necesaria para que los usuarios principales comprendan la información proporcionada sobre transacciones materiales, otros eventos o condiciones en los estados financieros. Las modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Modificación a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de Estimación Contable:

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, con el fin de incluir la definición de estimaciones contables en el párrafo 5 e incluir otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Pronunciamientos Contables Nuevos y que No Han Sido Adoptados

Modificación a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros: El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes, más específicamente:

- Las modificaciones detallan que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo.
- Las expectativas de la Administración sobre los acontecimientos después de la fecha del estado de situación financiera, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes.
- Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

Adicionalmente, el 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos - Pasivo por Arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en los estados financieros de la Compañía en el período actual y períodos futuros.

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Materiales

Un resumen de las principales políticas de contabilidad materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF promulgada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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 año 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

Negocio en Marcha

La Administración tiene, en el momento de aprobar los estados financieros, tiene expectativa de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. La plaza se encuentra en excelente posición para poder mejorar sus ingresos de manera importante en el corto plazo. En consecuencia continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

Dolphy Plaza Comercial presenta hoy en día su mejor situación desde su construcción, teniendo el mayor nivel de ocupación en su historia (93%) y proyectando ingresos y cuotas de mantenimiento que superan los \$3 millones de dólares, lo que sería un nuevo récord para la plaza. Algunos contratos de arrendamiento presentan incrementos anuales, mientras otros presentan un modelo de renta variable donde la renta es un porcentaje de sus ventas, el cual también se incrementa cada año y del cual con el crecimiento del número de visitantes, debe generar mejores ingresos para la Compañía.

Mencionado esto, es posible emitir nuevas series de los bonos que mantiene la plaza al cierre del 2024. Cualquier posible necesidad de capital adicional, se cuenta con el respaldo de negociaciones de venta de otras propiedades las cuales, de concretarse, generarían ingresos adicionales al fondo que podría utilizar para cancelar y/o reducir el nivel de endeudamiento de la Compañía.

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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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, a costo amortizado.

Cuentas con Partes Relacionadas

Los saldos con empresas relacionadas y afiliadas son llevados al costo amortizado.

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.

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 Proveedores

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 efectivo. El método del 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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

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

Propiedad de Inversión

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

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

Reconocimiento de Ingresos

El ingreso incluye los alquileres y los servicios por administración de propiedades principalmente por cuotas de mantenimiento.

Alquileres

Los ingresos por alquileres provenientes de arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando la Compañía ofrece incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos es reconocido durante el plazo de los términos del arrendamiento, bajo el método de línea recta y como una disminución del ingreso por alquiler.

Otros Ingresos

Los otros ingresos por servicios y administración de las propiedades se reconocen en el período contable en el que se transfiere el control de los servicios al cliente, que es cuando se presta el servicio.

Los ingresos se miden al precio de la transacción acordado en el contrato. Los montos reconocidos como ingresos se presentan netos de cualquier consideración variable y de cualquier pago a los clientes y que no sean para servicios distintos. Esta consideración puede incluir descuentos, bonificaciones comerciales, reembolsos y cantidades cobradas en nombre de terceros.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los servicios son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componentes de Financiamiento

La Compañía no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Compañía no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

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.

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.

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

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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 sean razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualan a los resultados relacionados actuales. Las estimaciones e hipótesis que tienen un riesgo de causar un ajuste material a los importes de activos y pasivos dentro de los estados financieros del siguiente año se exponen a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas y rentas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta o alquiler por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

La Administración monitorea el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual realizó los avalúos de las propiedades al cierre del período. La Compañía determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de renta descrito en la Nota 6 para sus locales comerciales y el enfoque de mercado para sus terrenos.

5. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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. 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.

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. 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 sin descontar de los pasivos financieros:

	Importe en libros	2023			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	27,607,249	29,165,073	941,940	28,223,133	-
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-	-
	27,654,404	29,212,228	989,095	28,223,133	-

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	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	30,799,612	-	962,000	29,837,612
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-	-
Cuentas por pagar proveedores	71,829	71,829	71,829	-	-
	<u>27,727,596</u>	<u>30,918,596</u>	<u>118,984</u>	<u>962,000</u>	<u>29,837,612</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 fija contractual.

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.

2023	<u>Valor en libros</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	27,607,249	890,000	26,717,249	-	-
Total de pasivos financieros	<u>27,607,249</u>	<u>890,000</u>	<u>26,717,249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2022					
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>

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 2023. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el año.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Administración de Capital

La política de la Compañía es la de mantener una 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 2023 y 2022, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

6. Fuentes Claves de Estimación de Incertidumbre

Fuentes Claves de Incertidumbre en las Estimaciones

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.

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.

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.

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>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	<u>34,024,651</u>	<u>33,750,000</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 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, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales y terrenos cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

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.

El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable entre B/.2,526 por mts² (2022: B/.2,506 por mts²). La tasa de ocupación es del 93% (2022: 81%) La Compañía determina el valor razonable tomando como referencia y evaluando los distintos enfoques aplicados en la industria para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Para las estimaciones del valor razonable la Compañía considera el valor de mercado de las propiedades determinado por la empresa de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

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 2023, hubo un incremento por B/.84,719 (2022: disminución por B/.1,474,658) 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

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Enfoque de Mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación de este.

La Compañía evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía considera el enfoque de renta como el más apropiado para determinar el valor razonable en sus locales comerciales en consideración del “mayor y mejor uso” de los inmuebles toda vez que la utilización de la metodología de capitalización directa de rentas, proporciona a los inversores de la compañía de una herramienta fundamental para evaluar oportunidades, tomar decisiones informadas, gestionar riesgos y planificar estratégicamente, puesto que no solo valora el activo, sino que también brinda información sobre el rendimiento financiero que se espera obtener a partir de ese activo. Este enfoque consideró que el ingreso mensual ha sido derivado a partir de precios y ofertas de alquiler de propiedades comparables obtenidas en la actualidad del mercado, incluyendo los factores de riesgo como la tasa de ocupación, gastos operativos del primer año y a los gastos relacionados de cada propiedad y que reflejan niveles de gastos típicos para propiedades similares. Adicionalmente, las tasas de capitalización aplicadas han sido derivadas a partir del análisis de renta de propiedades comparables que se ofrecen en venta y renta en la actualidad en el mercado de bienes raíces donde se insertan las propiedades y reflejan un rendimiento esperado por el inversionista.

La Compañía considera para sus terrenos el enfoque de mercado. En caso de que la Compañía utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado de resultado integral.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(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/.18.92 el m² (2022: B/.19.37 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- 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.

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 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.
- 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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	
	Medición a Valor Razonable Nivel 3	Valor Razonable en Libros
Pasivos		
31 de diciembre de 2023		
Bonos por pagar	27,096,910	27,607,249
31 de diciembre de 2022		
Bonos por pagar	23,232,345	27,608,612

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.

7. Efectivo y Depósitos en Banco

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

	2023	2022
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	709,479	587,201

8. Cuentas por Cobrar Clientes

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar alquileres	121,638	382,288
Cuentas por cobrar otras	230,000	180,677
Total de cuentas por cobrar	351,638	562,965
Menos: Provisión para cuentas incobrables	-	(30,211)
	351,638	532,754

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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

	2023	2022
Corriente		
0 - 30 días	17,800	25,742
31 - 60 días	10,594	-
61 - 90 días	60,802	2,132
Más 90 días	-	18,003
Más 1 año	32,442	336,412
	<u>121,638</u>	<u>382,288</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 balboas; B/.34,584 luego del levantamiento de la medida cautelar que se tenía y B/.75,974 en 24 letras, pagos mensuales. El 8 de marzo de 2023 se recibió el primer pago por B/.180,000; el 30 de junio de 2023, se recibió el segundo pago por la suma de B/.34,584 según acuerdo y al 30 de enero de 2024, se ha recibido pagos mensuales por un total de B/.28,491, lo que representa (10 letras).

9. 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 2023:

	2023	2022
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivos relacionadas	<u>709,479</u>	<u>587,201</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,480,954</u>	<u>3,562,605</u>

Las cuentas con partes relacionadas tienen fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y no tienen tasa de interés pactada. Son cuentas por pagar con la propietaria de la sociedad y sus relacionadas.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

10. Propiedad de Inversión, Neto

A continuación, se presenta un resumen de la propiedad de inversión:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el Valor Razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 1 de enero de 2023	3,873,897	29,638,248	1,902,445	(1,664,590)	33,750,000
Aumento	-	-	189,932	84,719	274,651
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>2,092,377</u>	<u>(1,579,871)</u>	<u>34,024,651</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el Valor Razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 1 de enero de 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 de 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>

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. (Notas 14 y 5).

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de las Series A y B de la Emisión es por la suma de B/.26,971,950 (2022: B/.27,671,950).

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

11. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,151,199 (2022: B/.1,244,478) 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.

12. Cuentas por Pagar Proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2023, por B/.0.00 (2022: B/.71,829), comprendían obligaciones pendientes de pago cancelados durante el 2023.

13. 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 2023 es de B/.32,968 (2022: B/.37,339).

14. Bonos por Pagar, Neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	<u>Vencimiento</u>	2023	2022
Corriente	Octubre de 2024	27,607,249	620,000
No corriente	Octubre de 2024	<u>-</u>	<u>26,988,612</u>
Emisión 2017		<u>27,607,249</u>	<u>27,608,612</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	4,971,950	5,671,950
Intereses por pagar			664,091	-
Costos de emisión de deuda			<u>(28,792)</u>	<u>(63,338)</u>
			<u>27,607,249</u>	<u>27,608,612</u>

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	27,608,612	28,194,066
Pago a capital	(700,000)	(620,000)
Intereses por pagar	664,091	-
Amortización de costos	<u>34,546</u>	<u>34,546</u>
	<u>27,607,249</u>	<u>27,608,612</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costos de emisión de bonos al inicio del año	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del año	(178,488)	(143,942)
Incremento del año	<u>(34,546)</u>	<u>(34,546)</u>
Balance al final del año	<u>(213,034)</u>	<u>(178,488)</u>
Costos de emisión de bonos al final del año	<u>28,792</u>	<u>63,338</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Términos 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 las 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 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.

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 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. 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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

<u>Año</u>	<u>Pago Trimestral (%)</u>	<u>Pago Anual (%)</u>	<u>Pago Trimestral (B/.)</u>	<u>Pago Anual (B/.)</u>
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>

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.

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

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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).

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 calendario; definido en el prospecto de bonos como período de subsanación.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

15. Capital en Acciones

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

Al 31 de diciembre de 2023, las pérdidas acumuladas incluyen un componente de ganancias por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por un valor de B/.84,719 (2022: pérdidas por B/.1,474,658).

Durante el 2023, la Compañía declaró dividendos por B/.188,618 (2022: B/.193,334) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas fechadas en los meses de diciembre de 2022, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023 se mantienen dividendos por pagar por la suma de B/.47,155 y los mismos fueron pagados el 11 de enero de 2024.

16. Costos Financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	2023	2022
Intereses bonos serie A	1,561,387	1,541,390
Intereses bonos serie B	356,948	419,788
Gastos de emisión	34,546	34,545
	<u>1,952,881</u>	<u>1,995,723</u>

17. Impuesto sobre la Renta

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

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está 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 sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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 No.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 recae sobre los tenedores de sus cuotas de participación”.

La Compañía se encuentra en el proceso de presentación ante la Dirección General de Ingresos del trámite de exoneración del impuesto sobre la renta; los abogados de la Compañía estiman que dicha solicitud será aprobada al igual como ha sucedido con otras sociedades subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S.A.

18. Eventos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, 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.

19. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros de Dolphy Plaza Comercial, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados por la Administración el 26 de marzo de 2024.

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 2023

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 2023

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 2023, 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 2023, 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.



Lic. Melissa I. Rodriguez
C.P.A.No.6471

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 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
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 2023
(En balboas)

	<u>Aporte de los</u> <u>fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2022	<u>67,570,222</u>	<u>67,570,222</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<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 2023
(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 B/.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 B/.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 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 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/.228,534 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 2023
(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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2024.

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 2023
(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 2023
(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 2023
(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 2023
(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.

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 2023
(En balboas)

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 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.

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 2023
(En balboas)

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.

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 2023		
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 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>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023 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.

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 2023
(En balboas)

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.

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

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
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 2023	Diciembre 2022
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 2023
(En balboas)

5. Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso No.59 mantiene otras garantías, las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
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 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 2023, 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 2023, 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 2023
(En balboas)

7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, 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.

* * * * *

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Año terminado el 31 de diciembre de 2023

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

*My
de*

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.

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.

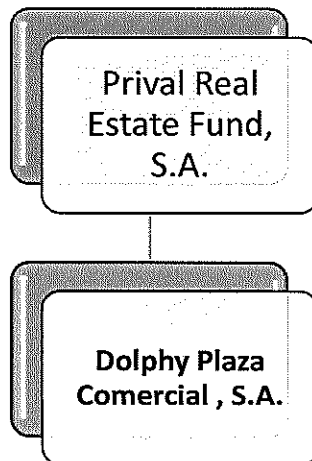
1. Descripción de giro de Negocios:

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 2023.



[Firma manuscrita]

E. 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. 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 puntos 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

G. Información sobre tendencias

Panamá ha demostrado históricamente ser un país estable, gracias a su crecimiento sustentable en el sector inmobiliario y de la construcción, pero también con una fuerte economía marítima y logística debido al Canal de Panamá.

Esto le da a Panamá un gran equilibrio cuando se trata de inversión inmobiliaria. Los desarrolladores actuales han presentado nuevos conceptos y soluciones modernas al presentar nuevos proyectos, enfocándose no solo en una buena edificación o comunidad en el proyecto, sino también apoyando el crecimiento de un estilo de vida de alta gama en las comunidades actuales en la Ciudad de Panamá y los pueblos costeros cercanos.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2023 el Emisor cuenta con B/.709,479 en depósitos a la vista, B/.121,638 en cuentas por cobrar, B/.230,000 en cuenta por cobrar otras y B/.31,244,638 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 0.03 veces.

	2023	2022
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	709,479	587,201
Cuentas por cobrar	121,638	352,077
Cuentas por cobrar otras	230,000	180,677
Total de activos corrientes	<u>1,061,117</u>	<u>1,119,955</u>
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	<u>31,244,638</u>	<u>1,140,720</u>
Ratio de Liquidez	0.03	0.98

My
del.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 9,206,976 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.2,901,107 provenientes un 89% de alquileres ganados, 11% de otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.204,751, los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,952,881, y el cambio del valor razonable de la propiedad de inversión B/.84,719. La ganancia neta del año fue B/.828,194.

D. Análisis de Perspectivas

Panamá a lo largo de los años, ha sido un destino atractivo para muchos inversionistas extranjeros debido a una gran cantidad de factores, entre ellos el gobierno estable, la economía del dólar estadounidense y por supuesto, la ubicación estratégica del país, lo que lo hace muy conveniente para viajar desde muchas partes del mundo con el Aeropuerto Terminal de Tocumen.

Pero además de estos puntos muy positivos, Panamá también ofrece un excelente clima durante todo el año, un costo de vida competitivo, una infraestructura decente y, en general, una buena calidad de vida gracias al estilo cosmopolita de la Ciudad de Panamá y a la disponibilidad de amenidades modernas como diversos restaurantes, como, así como locales de entretenimiento y comerciales.

El continuo tránsito de viajeros e inversionistas extranjeros por Panamá sigue aumentando la demanda de más soluciones comerciales, no sólo en el sector inmobiliario, sino también en el de hotelería, entretenimiento, compras y gastronomía.

El gobierno hace todo lo posible para seguir promocionando el país con mejores condiciones fiscales y legales que los países vecinos, para seguir alentando a las empresas extranjeras a establecerse en el país y optimizar sus posiciones financieras.

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

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

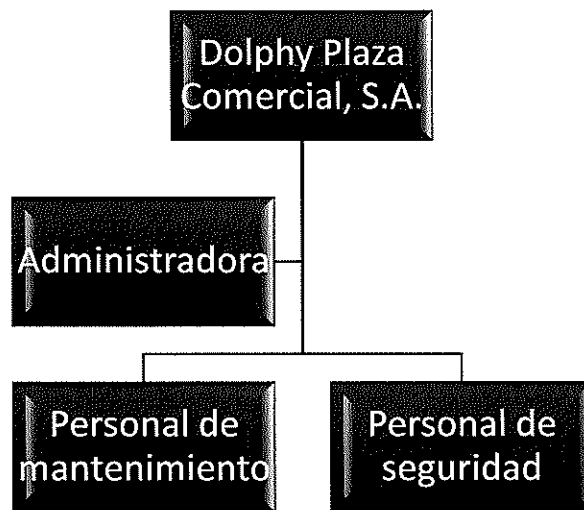


D. Empleados

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

*My
ca.*

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

3. Auditores

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

PricewaterhouseCoopers

Apartado: 0819-05710

Ubicación: Plaza PwC, Piso 7,

Calle 58E, Av. Ricardo Arango, Urbanización Obarrio

Teléfono: (507) 206-9200,

Web: www.pwc.com/ia

Contacto: Licdo. Manuel Pérez Broce, email: manuel.perez.broce@pwc.go

Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros fueron por B/.7,450.

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.

	2023	2022
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivos -relacionada	<u>709,479</u>	<u>587,201</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,480,954</u>	<u>3,562,605</u>

*My
ku.*

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Ingresos totales	2,901,107	1,909,834	2,012,888	1,436,343
Ganancia bruta en ventas	2,901,107	1,909,834	2,012,888	1,436,343
Cambio en el valor razonable propiedad	84,719	(1,474,658)	-	1,169,637
Márgen operativo	350.29%	-108.68%	-1046.85%	682.65%
Gastos generales	(204,751)	(196,803)	(166,253)	(491,314)
Gastos financieros	(1,918,335)	(1,987,067)	(2,034,279)	(2,041,233)
Reserva para perdida crediticia esperada	-	-	-	(23,375)
Utilidad (pérdida) neta	828,194	(1,757,350)	(192,281)	210,407
impuesto sobre la renta	-	-	-	167,305
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad (pérdida) por acción	8,281.94	(17,573.50)	(1,922.81)	2,104.07
Amortización	(34,546)	(8,656)	(4,637)	(6,956)

Balance General (En US\$)	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20
Activo circulante	1,061,117	1,119,955	1,399,509	654,588
Activos totales	36,236,967	36,124,933	37,697,709	37,114,114
Pasivo circulante	31,244,638	1,140,720	1,022,938	576,403
Deuda a largo plazo	-	30,551,217	30,291,091	29,914,595
Capital pagado	9,206,976	8,994,780	8,994,780	8,994,780
Cuenta por cobrar accionistas	(250,000)	-	-	-
Pérdida acumuladas	(3,964,647)	(4,561,784)	(2,611,100)	(2,371,664)
Patrimonio total	4,992,329	4,432,996	6,383,680	6,623,116

Razones financieras:	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	-	7	5	5
Capital de trabajo	(30,183,521)	(20,765)	376,571	78,185
Razón corriente	0.03	0.98	1.37	1.14
Utilidad operativa / Gastos financieros	(0.43)	0.88	0.09	(0.10)

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

*my
ca.*

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 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 2023, 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.

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)

kel. 

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

Panamá ha impulsado varios desarrollos de nueva construcción en bienes raíces residenciales en las principales ciudades y comunidades. Varios proyectos inmobiliarios nuevos en zonas de alta demanda como San Francisco, Bella Vista y Costa del Este han iniciado su proyecto de construcción con fechas de entrega entre 2 a 4 años.

En varias zonas de alta demanda de la ciudad los precios de venta de departamentos tienen un ligero aumento respecto a años anteriores (desde 2020 hasta la actualidad). Por otro lado, las tarifas de alquiler aumentaron sustancialmente en comparación con 2022 (+15%) y 2023 (+10%).

Panamá sigue apostando por la infraestructura, impulsando los nuevos proyectos viales hacia las ciudades del interior, la vía directa de la Cinta Costera a la Calzada de Amador, ultimando el desarrollo del Terminal de Cruceros (ya en operación) y la Línea 3 del Metro, que estima estará completamente terminado en 2026.

De hecho, mejorar las perspectivas económicas será un gran objetivo para el nuevo gobierno de Panamá, ya que las elecciones se celebrarán a mediados de este año.

V PARTE DIVULGACIÓN

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2024 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega
Representante Legal


del.