

**DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 30 de septiembre de 2023**

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

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

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

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

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

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

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

**I PARTE:**

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

i. **LIQUIDEZ**

Al 30 de septiembre del 2023. Emisor cuenta con B/.781,667 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.372,580, otros activos por B/.21,339 y B/.1,094,019 en Pasivos Corrientes y B/.890,000 Bonos por pagar corriente 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 0.59 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	781,667	587,201
Cuentas por cobrar	372,580	532,754
Otros Activos	21,339	-
<b>Total de Activo Corriente</b>	<b>1,175,585</b>	<b>1,119,955</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas por pagar	1,094,019	520,720
Bonos por pagar	890,000	620,000
<b>Total de Pasivo Corriente</b>	<b>1,984,019</b>	<b>1,140,720</b>
<b>Ratio de Liquidez</b>	0.59	0.98

## ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

## iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.1,919,254 provenientes un 97% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y 1% otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.149,891, los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,467,274, cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión B/.19,697. La ganancia neta es de B/.282,392.

## A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La economía panameña es una de las más sólidas en la región, en el que se proyecta un crecimiento del 5% del PIB de Panamá para 2023, muy por encima de países como Brasil, Chile y México, que no alcanzan ni la mitad de la perspectiva panameña es una nueva oportunidad de crecimiento para el mercado inmobiliario de lujo. De hecho, el año pasado ha dejado muestras claras de recuperación y, de continuar las tendencias positivas, se podrían alcanzar los niveles de ingresos registrados. también es importante destacar que este año se volvió a realizar de forma presencial la feria más importante del sector: Expo Hábitat, oportunidad en la que compradores nacionales y extranjeros buscan aprovechar los beneficios de invertir en casas de lujo. Invertir en el mercado inmobiliario de lujo en Santa María es el complejo que más destaca. De los múltiples proyectos residenciales, varios ya están completamente vendidos, por lo que aún estás a tiempo. Las amenidades y, sobre todo, el campo de golf de Santa María te dará a ti y a tu familia el acceso al mejor estilo de vida en toda la capital.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

**III Parte  
Estados Financieros**

Ver Anexo.

**IV Parte  
Divulgación**

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

  
Juan Carlos Fábrega  
Representante Legal



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

Estados financieros Interinos el 30 de septiembre 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.”

ker my

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

**Estados Financieros Interinos  
al 30 de septiembre de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-23

ke my

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Dolphy Plaza Comercial, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Dolphy Plaza Comercial, S.A., al 30 de septiembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

Panamá, 20 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá



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

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	4,6	781,667	587,201
Cuentas por cobrar clientes	5	372,580	532,754
Otros activos		21,339	-
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,175,585</b>	<b>1,119,955</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad de inversión	7	33,750,000	33,750,000
Depósito de garantía		10,500	10,500
Otros activos	8	1,180,774	1,244,478
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>34,941,273</b>	<b>35,004,978</b>
<b>Total de activos</b>		<b>36,116,858</b>	<b>36,124,933</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	9	4,250	71,829
Adelanto recibidos de clientes	10	31,468	37,339
Bonos por pagar	11	890,000	620,000
Dividendos por pagar		47,155	47,155
Otros pasivos		1,011,146	364,397
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>1,984,019</b>	<b>1,140,720</b>
<b>Pasivos a largo plazo:</b>			
Cuentas por pagar relacionada	6	3,199,954	3,562,605
Bonos por pagar	11	26,231,642	26,988,612
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>29,431,597</b>	<b>30,551,217</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>31,415,616</b>	<b>31,691,937</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	15	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	9,154,536	8,984,780
Déficit acumulado		(4,463,294)	(4,561,784)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>4,701,242</b>	<b>4,432,996</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>36,116,858</b>	<b>36,124,933</b>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas  
Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

	Notas	2023		2022	
		Trimestral	acumulado	Trimestral	acumulado
Ingresos por alquiler	6	598,786	1,909,034	594,306	1,640,824
Otros ingresos		2,813	10,220	-	-
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	-	-19,697	-	-
Total de ingresos		<u>601,599</u>	<u>1,899,557</u>	<u>594,306</u>	<u>1,640,824</u>
Gastos generales y administrativos	12	<u>(39,059)</u>	<u>(149,891)</u>	<u>(44,478)</u>	<u>(412,744)</u>
Total de gastos		<u>(39,059)</u>	<u>(149,891)</u>	<u>(44,478)</u>	<u>(412,744)</u>
Ganancia en operaciones		562,541	1,749,666	549,828	1,228,080
Costos financieros	13	<u>(487,883)</u>	<u>(1,467,274)</u>	<u>(501,725)</u>	<u>(1,501,822)</u>
Ganancia (pérdida) del período		<u>74,658</u>	<u>282,392</u>	<u>48,103</u>	<u>(273,743)</u>

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

ke. my

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(2,611,100)	8,984,780	6,383,680
Pérdida del período		-	(273,743)		(273,743)
Dividendos pagado			(141,464)		(141,464)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		10,000	(3,026,308)	8,984,780	5,968,473
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	(4,561,784)	8,984,780	4,432,996
Capitalización de dividendos por pagar			(42,439)	42,439	-
Dividendo pagado			(141,464)	127,317	(14,147)
Ganancia del período		-	282,392	-	282,392
Saldo al 30 de septiembre de 2023		10,000	(4,463,294)	9,154,536	4,701,242

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

ke my

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia (pérdida) del período		282,392	(273,743)
Ajustes por:			
Mejoras de propiedad		-	(379,815)
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	(19,697)	-
Costos financieros	13	1,467,274	1,475,913
		<u>1,729,969</u>	<u>822,355</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar		160,174	714,470
Otros activos		42,366	93,651
Cuentas por pagar proveedores		(67,579)	-
Adelantos recibidos de clientes		(5,871)	2,550
Otros pasivos		(5,376)	12,206
Flujos de actividad de operación:		<u>123,714</u>	<u>822,877</u>
Interés pagado		(815,149)	(1,475,913)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,038,534</u>	<u>169,319</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedad de inversión	7	19,697	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>19,697</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Amortización de gastos de emisión	11	23,031	25,909
Pagos a capital de bonos	11	(510,000)	(450,000)
Capital pagado en exceso		127,317	-
Cuentas por pagar partes relacionadas		(362,651)	345,580
Dividendos pagados		(141,464)	(141,464)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(863,767)</u>	<u>(219,975)</u>
Neto en el efectivo y depósitos en banco		194,466	(50,656)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del período		<u>587,201</u>	<u>139,651</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del período	4	<u>781,667</u>	<u>88,995</u>

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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre 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)

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

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

*Enmiendas a  
IFRS 3 -  
Referencia al  
Marco  
Conceptual*

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

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

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

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

#### *Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021*

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

#### **IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

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

#### **IFRS 9 Instrumentos Financieros**

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

---

### IFRS 16 Arrendamientos

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

### IAS 41 Agricultura

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

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

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

Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

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

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

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

- *IFRS 17 Contratos de Seguro*
- *Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
- *Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

### 3. Políticas de contabilidad significativas

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

#### 3.1 Declaración de cumplimiento

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

#### 3.2 Base de presentación

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

#### 3.3 Uso de estimaciones

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

#### 3.4 Activos financieros

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

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

### **Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

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

Deterioro de activos financieros - Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Baja en activos financieros - Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

### **3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad**

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

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

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

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

### **3.6 Propiedad de inversión**

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan. Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### 3.7 Moneda funcional

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

#### 3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

#### 3.9 Arrendamientos

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

#### 3.10 Información por segmentos

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

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

#### 4. Efectivo y depósitos en banco

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

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	781,667	587,201
	<u>781,667</u>	<u>587,201</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 5. Cuentas por cobrar clientes

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

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Cuentas por cobrar alquileres	122,791	382,288
Cuentas por cobrar otras	280,000	180,677
Total de cuentas por cobrar	<u>402,791</u>	<u>562,965</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(30,211)</u>	<u>(30,211)</u>
Total	<u>372,580</u>	<u>532,754</u>

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

	2023	2022
Corriente		
0 - 30 días	52,509	25,742
31 - 60 días	6,632	-
61-90 días	782	2,132
más 90 días	14,176	18,003
más 1 año	48,692	336,411
Total	<u>122,791</u>	<u>382,288</u>

### 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativas con las partes relacionadas, al 30 de septiembre de 2023:

	2023	2022
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivos	<u>781,667</u>	<u>587,201</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,199,954</u>	<u>3,562,605</u>

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

for. 

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 7. Propiedad de inversión, neto

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2023	3,873,897	29,638,248	1,732,210	(1,494,355)	33,750,000
Saldo al 30 de septiembre 2023	3,873,897	29,638,248	1,732,210	(1,494,355)	33,750,000

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2022	3,873,897	29,638,248	1,332,698	-	34,844,843
Disminución				(1,474,658)	(1,474,658)
Aumento	-	-	379,815	-	379,815
Saldo al 31 de diciembre 2022	3,873,897	29,638,248	1,712,513	(1,474,658)	33,750,000

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

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 30 de septiembre de 2023, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.27,161,950

Al 30 de septiembre de 2023, el Edificio Santa María Plaza se encuentra cedido en Hipoteca por B/.43,685,000, lo cual cumple con la cláusula de garantía del Contrato de Fideicomiso.

### 8. Otros activos

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,180,774 (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 y la ley fiscales aplicable, representa un crédito fiscal por ITBMS recuperable en operaciones futuras.

ke my

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 9. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 30 de septiembre de 2023, por B/.4,250 (2022: B/.71,829), comprenden las obligaciones pendientes de pago, cuyas condiciones de pago promedio es de 30 días.

### 10. Adelantos recibidos de clientes

La Compañía ha recibido pagos iniciales de contratos de arrendamiento. El saldo de los importes de clientes al 30 de septiembre de 2023 es de B/.31,468 (2022: B/.37,339).

### 11. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Corriente	890,000	620,000
No corriente	<u>26,231,642</u>	<u>26,988,612</u>
Emisión 2017	<u>27,121,642</u>	<u>27,608,612</u>

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

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2023	2022
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	5,161,950	5,671,950
Costos de emisión de deuda			<u>(40,308)</u>	<u>(63,338)</u>
			<u>27,121,642</u>	<u>27,608,612</u>

A continuación, el movimiento de los bonos por pagar:

	2023	2022
Saldo inicial	27,608,612	28,194,066
Pago a capital	(510,000)	(620,000)
Amortización de costos (Nota 15)	<u>23,030</u>	<u>34,546</u>
Total	<u>27,121,642</u>	<u>27,608,612</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

	2023	2022
Costos de emisión de bonos al inicio	241,826	241,826
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del período	(178,488)	(143,942)
Incremento del período	(23,030)	(34,546)
Balance al final del período	(201,518)	(178,488)
Costos de emisión de bonos al final del período	40,308	63,338

#### 11.2 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 Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. El pago de capital de los bonos de la Serie A será en la fecha de vencimiento o redención anticipada en caso de haberla. Los bonos de la Serie A por B/.22,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

#### Serie B

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

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

### 11.3 Usos de los fondos

Los fondos derivados de la emisión, neto de comisiones y gastos estimados fueron utilizados para cancelar el saldo insoluto del contrato de línea de crédito interina de construcción sindicada del centro comercial Santa Maria Plaza por un monto de B/.27,983,059 al 25 de mayo de 2017. Los fondos remanentes, producto de la emisión fueron utilizados por el emisor para la finalización de la construcción de la plaza Santa María Business District.

### 11.4 Redención anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie A y Serie B, ya sea total o parcialmente, en cualquier día hábil (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), pagando capital e intereses acumulados, lo cual deberá ser comunicado mediante un aviso previo de treinta (30) días calendarios al agente de pago, registro y transferencia. No obstante, el Emisor pagará a los tenedores registrados de los bonos de la serie que corresponda una penalidad de acuerdo con el siguiente cronograma:

Año	Penalidad
1	2.00%
2	2.00%
3	1.00%
4	1.00%
5	0.00%
6	0.00%
7	0.00%

### 11.5 Garantía

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

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

ke my

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

#### 11.6 Condiciones financieras

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

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

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

#### 12 Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>Septiembre</u> 2023	<u>Septiembre</u> 2022
Honorarios profesionales	61,094	24,264
Impuestos	38,416	49,866
Seguros	37,593	38,733
Otros gastos	12,787	299,881
	<u>149,891</u>	<u>412,744</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el período terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

---

### 13 Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Intereses bonos serie A	1,172,110	1,172,112
Intereses bonos serie B	272,135	303,801
Gastos de emisión	23,030	25,909
	<u>1,467,274</u>	<u>1,501,822</u>

### 14 Capital en acciones

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

### 15 Impuesto sobre la renta

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

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

### 16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

#### 16.1 Objetivos de la Administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los

riesgos significativos a los que enfrenta la Compañía es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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

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

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

#### Riesgo de crédito

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

#### Riesgo de liquidez

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

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Importe en libros	2023 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	27,121,642	27,121,642	-	890,000	26,231,642
Adelanto recibidos de clientes	31,468	31,468	31,468	-	-
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-	-
Cuentas por pagar	4,250	4,250	4,250	-	-
	<u>27,204,516</u>	<u>27,204,516</u>	<u>82,873</u>	<u>890,000</u>	<u>26,231,642</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre 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	27,608,612	-	620,000	26,988,612
Adelanto recibidos de clientes	37,339	37,339	37,339	-	-
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-	-
Cuentas por pagar	71,829	71,829	71,829	-	-
	<u>27,764,935</u>	<u>27,764,935</u>	<u>156,323</u>	<u>620,000</u>	<u>26,988,612</u>

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

#### Riesgo de mercado

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

#### Administración de capital

La política de la Compañía es la de mantener 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, excluyendo las acciones preferentes y los intereses minoritarios. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Al 30 de septiembre de 2023, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Total de pasivos	31,415,617	31,691,937
Más: efectivo	781,667	587,201
Deuda neta	<u>32,197,284</u>	<u>32,279,138</u>
Total de patrimonio	<u>4,701,242</u>	<u>4,432,996</u>

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

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

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

##### Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

let. MY

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

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

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

	<u>Valor razonable en libros</u>	<u>Medición a valor razonable Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>		
30 de septiembre de 2023		
Bonos por pagar	<u>27,121,642</u>	<u>30,478,237</u>
31 de diciembre de 2022		
Bonos por pagar	<u>27,608,612</u>	<u>23,232,345</u>

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

### 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Dolphy Plaza Comercial, S.A., por el año terminado al 30 de septiembre de 2023 fueron autorizados por la Administración el 20 de noviembre de 2023.

\*\*\*\*\*

**FIDEICOMISO No. 59**  
**Dolphy Plaza Comercial, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre de 2023)**

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 17 de octubre de 2017 con Dolphy Plaza Comercial, S.A. como Fideicomitente Emisor con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.560-17 de 13 de octubre de 2017 hasta por la suma de \$30,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos, certifica que:

Para garantizar la Serie A y B autorizada hasta por la suma de \$30,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No. 560-17 de 13 de octubre del 2017, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de \$60,000,000.00 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, y mediante la Escritura Pública 1,288 de 30 de marzo de 2021, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.
2. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, anticresis sobre locales comerciales hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, a favor de Prival Trust, S.A. para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.

3. Cesión Irrevocable y Suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis, otorgados en garantía, cuyo valor de los cánones de arrendamiento anuales represente por lo menos uno punto veinte veces (1.20x), el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual. A la fecha de la presente certificación mantiene un monto de \$222,431.66 mensuales.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

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

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

- La suma de \$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de \$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
- La suma de \$222,431.66 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

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

A. Sin fecha de Vencimiento:

1. Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis 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. .

No Aplica

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

2  
  
 ks

30219780	L10	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219781	L11	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219782	L12	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219783	L13	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219788	L37	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219794	L22	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219795	L23	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219800	L28	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219802	L30	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219803	L31	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219804	L32	Dolphy Plaza Comercial, S.A.

B. Con Fecha de Vencimiento:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, y mediante la Escritura Pública 1,288 de 30 de marzo de 2021, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. cuyos avalúos tienen la siguiente fecha de vencimiento.

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

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

Local	Nombre Comercial	Razón Social	Tipo	Mensualidad	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
ANCLA 1	Do It Center	Ace International Hardware	Tienda	\$62,733.79	1 de agosto de 2017	1 de agosto de 2027
ANCLA 2 L3,L4,L5	El Rey	Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	Supermercado	\$44,841.05	7 de abril de 2017	7 de abril de 2047
ANCLA 4	Farmacia Arrocha	Farmacia Arrocha, S.A.	Farmacia	\$8,000.00	1 de junio de 2017	1 de junio de 2024
ANCLA 5, L27, L28, L29	Planet Fitness	PF Santa Maria, S.A.	Gimnasio	\$27,490.90	1 de julio de 2017	01 de julio de 2027
L1	Pinkbuddha	Pinkbuddha Pty, S.A.	Salón de Belleza	\$2,621.52	09 de agosto de 2017	9 de agosto de 2026
L6	Clinilab	Central America Health, Inc	Laboratorio clínico	\$2,811.24	01 de septiembre de 2021	01 de septiembre de 2026
L7	Athanasίου	Natural Food and Services Company, Corp.	Cafetería	\$4,987.50	1 de octubre de 2017	1 de octubre de 2027
L8	Banco General	Banco General, S.A.	Banco	\$12,108.69	28 de octubre de 2015	28 de octubre de 2025
L9	Clean & Clean	Bimarqui Corp.	Lavandería	\$5,610.00	20 de julio de 2018	20 de julio de 2024
L10 L11	Jose Zhong	Jose Zhong	Almacén (sedería, escolar y fiestas)	\$3,937.50	31 de julio de 2019	31 de julio de 2024
L12	Madenta	Dentris Group, S.A.	Clínica Dental	\$3,010.56	1 de junio de 2022	1 de junio de 2027
L13	Xalta	Xalta Store Inc	Venta de artículos y ropa deportiva	\$1,679.92	01 de octubre de 2021	01 de octubre de 2024
L14	Factory Fashion	Spejos Beauty Assistance Corp.	Salon de belleza	\$1,791.60	15 de diciembre de 2020	1 de diciembre de 2025
L15	Momi	Dulceria Momi, S.A.	Refresquería / Dulcería	\$2,632.77	11 de diciembre de 2017	01 de enero de 2026
L16-L17	American Pets	American Pets, S.A.	Veterinaria	\$5,000.00	13 de noviembre de 2017	13 de noviembre de 2024

L18	Mi Ranchito	Mi Ranchito Santa Maria, S.A.	Restaurante	\$4,284.81	03 de julio de 2018	03 de julio de 2026
L20	IHOP	Torres de Emuna, S.A.	Restaurante	\$4,924.76	01 de agosto de 2023	01 de agosto de 2033
L21	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	Restaurante	\$1,000.00	01 de octubre de 2021	01 de octubre de 2026
L30	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	Restaurante	\$2,000.00	01 de octubre de 2021	01 de octubre de 2026
L23	Da Stefano Trattoria	Da Stefano Trattoria, S.A.	Restaurante	\$3,136.20	03 de julio de 2023	03 de julio de 2033
L31-L32	B-Dubs	Fun Foods, Inc.	Restaurante	\$5,000.00	01 de agosto de 2023	01 de agosto de 2028
L34-L35	Dream Play	Dream Play, S.A.	Bordados e impresiones, personalización de artículos	\$5,908.84	1 de marzo de 2022	1 de marzo de 2027
L-36	Don Colchon	Don Colchón Panamá, S.A.	Tienda	\$2,301.84	01 de mayo de 2023	01 de mayo de 2026
L37	Pon Tu Marca	Pon Tu Marca, S.A.	Bordados e impresiones, personalización de artículos.	\$2,368.17	07 de mayo de 2017	07 de mayo de 2027
Espacio	Dollar Rent a Car	Panamá Car Rental, S.A.	Arrendadora de autos	\$750.00	15 de diciembre de 2018	15 de diciembre de 2023
Espacio	Vspro Eco Wash	Gomosa, S.A.	Lava auto	\$1,500.00	5 de enero de 2021	05 de enero de 2025
				<b>\$222,431.66</b>		

**Nota:** Los valores representados en esta sección son los valores de acuerdo a contrato de arrendamiento.

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

**Cobertura de Garantías**

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



acuerdo a certificación del Agente de Pago, registro y Transferencia es por la suma de \$27,161,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de septiembre de 2023, es la suma de \$27,161,950.00 x 130% es igual a \$35,310,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$2,259,687.10

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en hipoteca y en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales son por la suma de \$2,530,416.97, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. SMV 274-20 de 22 de junio de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores, los aportes de capital por parte de los accionistas del Emisor, podrán complementar los flujos de los pagos de los cánones de arrendamiento de los Locales Comerciales dados en Hipoteca y de los Locales Comerciales dados en Anticresis, para los fines de dar cumplimiento a las Condiciones Financieras establecidas en el Prospecto Informativo, cuyo monto al cierre de septiembre es por la suma de \$950,000.00 dicho esto, es decir el total de ingresos y aportes a capital de octubre 2022 a septiembre 2023 representan: \$3,253,242.95 ENTRE el Servicio de deuda de octubre 2022 a septiembre 2023, es decir \$2,609,507.68 lo que representa una cobertura de 1.25x.
- La cobertura de Servicio sobre la deuda es el resultado de la división en la cual el numerador es el EBITDA (beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de los últimos doce meses del Emisor en el período de octubre 2022 a septiembre 2023 representan la suma de \$2,530,416.97 y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor durante el mismo período es decir de octubre 2022 a septiembre 2023 representa la suma de \$2,609,507.68, teniendo en cuenta que los aportes a capital podrán complementar los flujos de los cánones de arrendamiento de los locales Comerciales dados en Hipoteca y de los Locales Comerciales dado en Anticresis para los fines de dar cumplimiento a las condiciones financiera, tenemos que los aportes a capital para el mismo período fueron por la suma de \$950,000.00 dicho esto, es decir el total de ingresos y aportes a capital de octubre 2022 a septiembre 2023 representan: \$3,253,242.95 ENTRE el Servicio de deuda de octubre 2022 a septiembre 2023, es decir \$2,609,507.68 lo que representa una cobertura de 1.25x.

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

#### Diciembre 2022

### Cobertura de Garantías

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

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

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales y aportes a capital de enero 2022 a diciembre 2022 representan la suma de \$3,147,740.22, y el servicio de deuda de enero 2022 a diciembre 2022 representa la suma de \$2,581,177.13

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

### Marzo 2023

### Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha de la presente certificación, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$27,501,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de marzo de 2023, es la suma de \$27,501,950.00 x 130% es igual a \$35,752,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$1,817,687.10.

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales y aportes a capital de abril 2022 a marzo 2023 representan la suma de \$3,254,523.41, y el servicio de deuda de abril 2022 a marzo 2023 representa la suma de \$2,591,102.13

Total de ingresos y aportes a capital: \$3,254,523.41 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: \$3,109,322.56 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$145,200.85.

**Junio 2023**

**Cobertura de Garantías**

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha de la presente certificación, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de \$27,331,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de junio de 2023, es la suma de \$27,331,950.00 x 130% es igual a \$35,531,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de \$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de \$2,038,687.10.

- Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha de la presente certificación, de acuerdo a confirmación del Fideicomitente, los cánones de arrendamiento anuales y aportes a capital de julio 2022 a junio 2023 representan la suma de \$3,572,643.61, y el servicio de deuda de julio 2022 a junio 2023 representa la suma de \$2,600,471.02

Total de ingresos y aportes a capital: \$3,572,643.61 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: \$3,120,565.22 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$452,078.39.

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

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,161,950.00) es igual a 2.17

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

- **Diciembre 2022**

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

- **Marzo 2023**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,501,950.00) es igual a 2.18

- **Junio 2023**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (27,331,950.00) es igual a 2.20

**SITUACIÓN ECONÓMICA**

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomitente no mantiene cuentas por pagar relacionadas al fideicomiso.

**PÓLIZA**

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

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-1002964-1	B/.39,209,985.50	31/12/2022 al 31/12/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 21 de noviembre de 2023.



Ingrid Chang

VP de Legal y Fideicomisos



Ismael Bonilla

Analista de Fideicomisos