

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2023. Emisor cuenta con B/.709,479 en Efectivo, cuentas por cobrar por B/.121,638 y B/.1,124,728 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 0.41 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	709,479	587,201
Cuentas por cobrar	121,638	532,754
Total de Activo Corriente	831,117	1,119,955
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	1,124,728	520,720
Bonos por pagar	890,000	620,000
Total de Pasivo Corriente	2,014,728	1,140,720
Ratio de Liquidez	0.41	0.98

ke
my

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.2,596,905 provenientes un 98% de alquileres ganados, 2% otros ingresos, y recuperación de la provisión perdida crediticia y cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión B/.84,719. El total de los gastos generales fueron de B/.179,500, los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 1,978,132. La ganancia neta es de B/.523,992.

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

El mercado inmobiliario de Panamá ha demostrado su resistencia frente a los retos mundiales. Tras el impacto de la pandemia en 2020, los precios inmobiliarios en Panamá se mantuvieron en gran medida al mismo nivel durante 2021 y 2022. En 2023, el valor del mercado inmobiliario del país alcance los 179.700 millones de dólares. Y los precios de los alquileres están subiendo. Las propiedades en alquiler en Panamá ofrecen rentabilidades brutas que oscilan entre el 6,8% y el 9%, dependiendo de la ubicación.

De cara al futuro, se prevé que el mercado inmobiliario en Panamá crezca un 1,50% de 2023 a 2028. Al final del periodo, se espera que el volumen de mercado alcance aproximadamente los 251.600 millones de dólares. Esta previsión de crecimiento sugiere un aumento constante del valor y la demanda de bienes inmuebles en Panamá en los próximos años.

Como país que ha demostrado resistencia económica donde otros han experimentado desaceleraciones, Panamá está bien posicionado para el crecimiento del mercado inmobiliario en el futuro previsible.

Mg
Sc.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

III Parte Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 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.

(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.”

my
ke.

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
Contenido	
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	6-29

*my
ke*

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Dolphy Plaza Comercial, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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

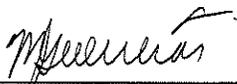
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Dolphy Plaza Comercial, S.A., al 31 de diciembre de 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, 22 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá



Dolphy Plaza Comercial, S.A.**Estado de situación financiera****31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

Activos	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,8	709,479	587,201
Cuentas por cobrar clientes	7	121,638	532,754
Total de activos corrientes		831,117	1,119,955
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	9	34,024,651	33,750,000
Depósito de garantía		-	10,500
Otros activos	10	1,631,200	1,244,478
Total de activos no corrientes		35,655,850	35,004,978
Total de activos		36,486,967	36,124,933
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	11	-	71,829
Adelanto recibidos de clientes	12	32,968	37,339
Bonos por pagar	9,13	890,000	620,000
Dividendos por pagar	14	47,155	47,155
Otros pasivos		1,044,605	364,397
Total de pasivos corrientes		2,014,728	1,140,720
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionada	8	3,480,954	3,562,605
Bonos por pagar	9,13	26,053,158	26,988,612
Total de pasivo a largo plazo		29,534,112	30,551,217
Total de pasivos		31,548,840	31,691,937
Patrimonio:			
Capital en acciones	15	10,000	10,000
Capital adicional pagado	-	9,196,976	8,984,780
Déficit acumulado		(4,268,849)	(4,561,784)
Total de patrimonio		4,938,127	4,432,996
Total de pasivos y patrimonio		36,486,967	36,124,933

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023		2022	
		Trimestral	acumulado	Trimestral	acumulado
Ingresos por alquiler	6	644,448	2,556,474	618,477	2,259,301
Otros ingresos		2,992	40,431	-	-
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	84,719	84,719	(1,474,657)	(1,474,658)
Descuento otorgados a inquilinos		-	-		(349,467)
Total de ingresos		732,158	2,681,624	(856,180)	435,176
Gastos generales y administrativos					
Honorarios profesionales		(7,102)	(68,196)	(7,937)	(32,201)
Impuestos		(22,418)	(60,834)	(21,882)	(71,748)
Seguros		(4,117)	(41,710)	(4,569)	(43,302)
Otros gastos		(5,578)	(4,083)	(121)	(814)
Mantenimiento		(4,676)	(4,676)	(200)	(200)
Comisión		(13,100)	(25,251)	(29,788)	(48,538)
Total de gastos		(56,991)	(204,751)	(64,497)	(196,803)
Ganancia en operaciones		675,169	2,476,873	(920,677)	238,373
Costos financieros	16	(485,607)	(1,952,881)	(513,901)	(1,995,723)
Ganancia (pérdida) del año		189,562	523,992	(1,434,578)	(1,757,350)

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
31 de diciembre 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 año		-	(1,757,350)		(1,757,350)
Dividendos pagado			(193,334)		(193,334)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	(4,561,784)	8,984,780	4,432,996
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	(4,561,784)	8,984,780	4,432,996
Dividendo pagado			(231,057)	212,196	(18,861)
Ganancia del año		-	523,992	-	523,992
Saldo al 31 de diciembre de 2023		10,000	(4,268,849)	9,196,976	4,938,127

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

*My
ke.*

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) del año		523,992	(1,757,350)
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	(84,719)	1,474,658
Descuento otorgado a inquilinos		-	349,467
Costos financieros	15	1,952,881	1,961,177
		<u>2,392,155</u>	<u>2,027,952</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		411,116	359,305
Depósitos de garantía		10,500	15,749
Otros activos		(386,722)	131,933
Alquileres por cobrar		-	69,029
Cuentas por pagar proveedores		(71,829)	-
Adelantos recibidos de clientes		(4,371)	8,421
Otros pasivos		16,117	12,206
Flujos de actividad de operación:		<u>(25,189)</u>	<u>596,643</u>
Interés pagado		(1,288,789)	(1,961,177)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,078,176</u>	<u>663,418</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión		(189,932)	(379,815)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(189,932)</u>	<u>(379,815)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortización de gastos de emisión	13	34,546	34,546
Pagos a capital de bonos	11	(700,000)	(620,000)
Capital pagado en exceso		212,196	-
Cuentas por pagar partes relacionadas		(81,651)	895,580
Dividendos pagados		(231,057)	(146,179)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(765,966)</u>	<u>163,947</u>
Neto en el efectivo y depósitos en banco		122,278	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	6	<u>709,479</u>	<u>587,201</u>

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

*My
ke*

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

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), 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)

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 períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en 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)

Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a NIC 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.

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.

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)

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

El 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.

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

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

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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.

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

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

- NIIF 17 Contratos de Seguro
- Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB) y con las Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas

3.2 Base de Presentación

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

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

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.

3.3 Negocio en Marcha

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

3.4 Moneda Funcional y de Presentación

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

3.5 Activos Financieros

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

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

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.

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

3.6 Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por la Entidad

Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

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

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

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

3.7 Propiedad de Inversión

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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

3.8 Reconocimiento de Ingresos

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

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

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

3.9 Arrendamientos

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

3.10 Costo de Interés

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

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)

3.11 Información por Segmentos

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

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

4. 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.

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.

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)

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

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	26,943,158	26,943,158	890,000	26,053,158
Adelanto recibidos de clientes	32,968	32,968	32,968	-
Dividendos por pagar	47,155	47,155	47,155	-
	<u>27,023,281</u>	<u>27,023,281</u>	<u>890,000</u>	<u>26,053,158</u>

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	-	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>26,988,612</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)

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

2023	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	26,943,158	890,000	26,053,158		
Total de pasivos financieros	26,943,158	890,000	26,053,158		
2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	27,608,612	620,000	26,988,612	-	-
Total de pasivos financieros	27,608,612	620,000	26,988,612	-	-

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 período.

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, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

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

	2023	2022
Total de pasivos	31,548,840	31,691,937
Más: efectivo	709,479	587,201
Deuda neta	<u>32,279,138</u>	<u>32,279,138</u>
Total de patrimonio	<u>4,907,916</u>	<u>4,432,996</u>
Deuda a la razón de capital	<u>6.58</u>	<u>7.28</u>

5. Fuentes Claves de Estimación de Incertidumbre

5.1 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 para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

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

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

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).

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

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.

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

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

Enfoque de renta

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

Al 31 de diciembre de 2023, hubo cambios por B/.84,719 (2022: 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.

5.2 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 valuación.

My
ke.

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)

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 Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

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

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

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

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

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)

	Jerarquía del valor razonable	
	Valor razonable en libros	Medición a valor razonable Nivel 3
Pasivos		
31 de diciembre de 2023		
Bonos por pagar	<u>26,943,158</u>	<u>30,621,464</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.

6. 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.	<u>709,479</u>	<u>587,201</u>
	<u>709,479</u>	<u>587,201</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)

7. 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	-	180,677
Total de cuentas por cobrar	<u>121,638</u>	<u>562,965</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	-	(30,211)
Total	<u>121,638</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	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
Total	<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 dólares; 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 2023, se recibió el segundo pago por la suma de \$34,584 según acuerdo y al 30 de enero 2024, se ha recibido pagos mensuales por un total de \$28,491, lo que representa (10 letras)

8. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativas con las partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2023:

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

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

9. Propiedad de Inversión, Neto

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2023	3,873,897	29,638,248	1,712,513	(1,474,658)	33,750,000
Aumento			189,932	84,719	274,651
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>1,902,445</u>	<u>(1,389,939)</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 01 de enero 2022	3,873,897	29,638,248	1,332,698	-	34,844,843
Disminución	-	-	-	(1,474,658)	(1,474,658)
Aumento	-	-	379,815		379,815
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>1,712,513</u>	<u>(1,474,658)</u>	<u>33,750,000</u>

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 14,5).

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.27,161,950

Al 31 de diciembre 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.

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. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,631,200 (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.

11. Cuentas por Pagar Proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2023, por B/.0.00 (2022: B/.71,829), comprendían las obligaciones pendientes de pago, el cual fue cancelado en el transcurso del año.

12. Adelanto Recibidos de Clientes

La Compañía ha recibido pagos iniciales de contratos de arrendamiento. El saldo de los importes de clientes al 31 de diciembre de 2023 es de B/.32,968 (2022: B/.37,339).

13. Bonos por Pagar, Neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2023	2022
Corriente	890,000	620,000
No corriente	<u>26,053,158</u>	<u>26,988,612</u>
Emisión 2017	<u>26,943,158</u>	<u>27,608,612</u>

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%	4,971,950	5,671,950
Costos de emisión de deuda			<u>(28,792)</u>	<u>(63,338)</u>
			<u>26,943,158</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)

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2023	2022
Saldo inicial	27,608,612	28,194,066
Pago a capital	(700,000)	(620,000)
Amortización de costos	34,546	34,546
Total	26,943,158	27,608,612

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	(34,546)	(34,546)
Balance al final del período	(213,034)	(178,488)
Costos de emisión de bonos al final del período	28,792	63,338

14. 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 la siguientes características:

Serie A

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie A no es mayor de siete (7) años y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de 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.

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)

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.

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

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

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.

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;

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)

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

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.

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

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

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 pérdidas por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por un valor de B/.274,651

Durante el año de 2023, la Compañía declaró dividendos por B/.188.618 (2022: B/.193,334) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas fechada Diciembre 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 2023.

16. Costos Financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	Diciembre	Diciembre
	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>

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)

17. Impuesto Sobre la Renta

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

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía 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.

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 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

El Fondo 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 29 de febrero 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 22 de febrero de 2024.

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

Handwritten signature

Handwritten initials

anual. A la fecha de la presente certificación mantiene un monto de \$228,534.46 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 \$228,534.46 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.
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.

fb.

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.

AB.

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		

My
ke

30219778	L8		300.24	\$1,050,840.00		
30219790	L18		328.78	\$1,070,178.90		
30219784	L14		59.72	\$209,020.00		
30219785	L15		97.51	\$341,285.00		
30219786	L16		80.37	\$281,295.00		
30219787	L17		127.72	\$447,020.00		
30219789	Ancla 5		1,260.70	\$4,097,275.00		
30219797	L25		149.60	\$499,664.00		
30219798	L26		303.30	\$1,013,022.00		
30219799	L27		149.60	\$499,664.00		
30219800	L28		264.45	\$883,263.00		
30219801	L29		110.14	\$367,867.60		
30219804	L32		250.63	\$837,104.20		
30219805	L33		265.18	\$885,701.20		
30219806	L34		243.83	\$814,392.20		
				\$37,570,222.10		

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	Mensualidad	Mensualidad + ITBMS	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
ANCLA 1	Do It Center	Ace International Hardware	\$62,733.79	\$67,125.16	08/01/2017	01/08/2027
ANCLA 2 L3,L4,L5	El Rey	Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	\$44,841.05	\$47,979.92	04/07/2017	13/06/2047
ANCLA 4	Farmacia Arrocha	Farmacia Arrocha, S.A.	\$8,000.00	\$8,560.00	03/09/2017	01/06/2024
ANCLA 5, L27, L28, L29	Planet Fitness	PF Santa Maria, S.A.	\$27,490.90	\$29,415.26	04/01/2017	08/09/2027
L1	Pinkbuddha	Pinkbuddha Pty, S.A.	\$2,621.52	\$2,805.03	08/09/2017	09/08/2026
L6	Clinilab	Central America Health, Inc	\$2,811.24	\$3,008.03	09/01/2021	01/09/2026
L7	Athanasiou	Natural Food and Services Company, Corp.	\$4,987.50	\$5,336.63	06/01/2017	10/01/2025
L8	Banco General	Banco General, S.A.	\$12,108.69	\$12,956.30	03/03/2017	01/06/2027
L9	Clean & Clean	Bimarqui Corp.	\$5,610.00	\$6,002.70	27/07/2018	20/07/2023
L10 L11	Jose Zhong	Jose Zhong	\$3,937.50	\$4,213.13	14/07/2017	31/07/2024
L12	Madenta	Dentris Group, S.A.	\$3,010.56	\$3,221.30	01/06/2022	01/06/2027
L13	Xalta	Xalta Store Inc	\$1,847.92	\$1,977.27	10/01/2021	01/10/2024

L14	Factory Fashion	Spejos Beauty Assistance Corp.	\$1,791.60	\$1,917.01	12/01/2020	01/01/2026
L15	Momi	Dulceria Momi, S.A.	\$2,632.77	\$2,817.06	26/0420/17	01/01/2026
L16-L17	American Pets	American Pets, S.A.	\$5,000.00	\$5,350.00	03/03/2017	01/10/2026
L18	Mi Ranchito	Mi Ranchito Santa Maria, S.A.	\$4,284.81	\$4,584.75	08/10/2018	03/07/2026
L20	Ihop	Torres de Emuna, S.A.	\$4,924.76	\$5,269.49	01/08/2023	01/08/2033
L21	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	\$1,000.00	\$1,070.00		10/01/2026
L23			\$3,136.20	\$3,355.73	01/07/2023	01/07/2033
L25	La Casa de la Batería	Importadora de Baterías, S.A.	\$1,795.20	\$1,920.86	15/10/2023	15/10/2028
L26	La Casa de la Batería	Importadora de Baterías, S.A.	\$3,639.60	\$3,894.37	15/10/2023	15/10/2028
L30	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	\$2,500.00	\$2,675.00	01/10/2021	01/10/2026
L31-L32	B-Dubs	Fun Foods, Inc	\$5,000.00	\$5,350.00	01/08/2023	01/08/2028
L34-L35	Dream Play	Dream Play, S.A.	\$5,908.84	\$5,870.85	01/03/2022	01/03/2027
L-36	Don Colchón	Don Colchón Panamá, S.A.	\$2,301.84	\$5,870.85	01/05/2023	01/05/2026
L37	Pon Tu Marca	Pon Tu Marca, S.A.	\$2,368.17	\$2,533.94	29/03/2017	05/07/2027
Espacio	Dollar Rent a Car	Panamá Car Rental, S.A.	\$750.00	\$802.50	15/12/2018	15/12/2023
Espacio	Vspro Eco Wash	Gomosa, S.A.	\$1,500.00	\$1,605.00	01/01/2021	01/01/2025
			\$228,534.46			

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 \$26,971,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de diciembre de 2023, es la suma de \$26,971,950.00 x 130% es igual a \$35,063,535.00 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 \$2,506,687.10 .



- 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 \$2,564,780.69 , 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 diciembre 2023 es por la suma de \$1,105,000.00 dicho esto, es decir el total de ingresos y aportes a capital de enero 2023 a diciembre 2023 representan: \$3,669,780.69 ENTRE el Servicio de deuda de enero 2023 a diciembre 2023, es decir \$3,142,001.89 lo que representa una cobertura de 1.17x.
- La cobertura de Servicio sobre la deuda es el resultado de la división en la cual el numerador es e EBITDA (beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de los últimos doce meses del Emisor en el período de enero 2023 a diciembre 2023 representan la suma de \$2,564,780.69 y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor durante el mismo período es decir de enero 2023 a diciembre 2023 representa la suma de \$2,618,334.91 , 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 \$1,105,000.00 dicho esto, es decir el total de ingresos y aportes a capital de enero 2023 a diciembre 2023 representan: \$3,669,780.69 ENTRE el Servicio de deuda de enero 2023 a diciembre 2023, es decir \$3,142,001.89 lo que representa una cobertura de 1.17 x.

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

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.

Septiembre 2023

- 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 e 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.

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 (26,971,950.00) es igual a 2.22

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

• **Marzo 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

- Septiembre 2023

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 2.21

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 17 de enero 2024.


Lorena Candanado

Abogada de Legal y Fideicomisos


Ismael Bonilla

Analista de Fideicomisos