

**REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**ACUERDO 18-00  
(del 11 de octubre de 2000)**

**ANEXO 1**

**Modificado por los Acuerdos N°8-2004 del 20 de diciembre de 2004**

**FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

**Año terminado el 31 de diciembre de 2018**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY DEL 8 DE JULIO DE 1999 Y EL AUERDO N°18-00 DEL 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

Razón Social del Emisor: Dolphy Plaza Comercial, S.A.  
Valores que ha registrado: Bonos Corporativos  
Números de teléfono y fax del emisor: 307-5077 / fax: 307-5108  
Dirección del Emisor: BMZ Plaza, Piso 10, Calle Cincuenta y Vía Porras  
Dirección de correo electrónico del emisor: [dferrer@grupoverdeazul.com](mailto:dferrer@grupoverdeazul.com)

**I PARTE**

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo N°18-00 del 11 de octubre de 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo N°6-00 del 19 de mayo de 2000)

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante:**

Dolphy Plaza Comercial, S.A., es una sociedad anónima panameña constituida mediante Escritura Pública No. 1,366 del 17 de enero de 2014 de la Notaría Decima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 824445, Documento 2537861 del Registro Público desde el 23 de enero de 2014, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial Calle 50 y Vía Porras, Edificio BMW Plaza, Piso 10, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 307-5077. La persona de contacto es Diego Ferrer, teléfono +507-5077, email [dferrer@grupoverdeazul.com](mailto:dferrer@grupoverdeazul.com). La duración de la sociedad es perpetua.

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

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

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

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

1. **Junta Directiva:** El número de directores de la sociedad no será menos de tres ni mayor de cinco, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Los dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero, nombrados por la Junta Directiva. La sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes legales que la Junta Directiva determine. Cualquier Dignatario podrá desempeñar el puesto.
2. **Representación legal:** El Representante legal de la sociedad es el Presidente, pudiendo la Junta Directiva conferir la representación a otro Dignatario o Persona.
3. **Junta General de Accionistas:** La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos. Las sesiones de la Junta General de accionistas se podrán celebrar en Panamá o en el extranjero.
4. **Negocios:** El objetivo principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio. La Compañía podrá dedicarse igualmente a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios o transacciones permitidas por la Ley a las sociedades anónimas.

**C. Descripción del Negocio.****1. Descripción de giro de Negocios:**

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

Santa María Plaza es un proyecto que ha sido desarrollado sobre una superficie de 1has 4,395m<sup>2</sup>, contiguo al Boulevard que conecta Costa del Este con Chanis, consta de 43 locales, 5 kioscos, 15 depósitos, un depósito correspondiente al dominio del ancla 3 y cuenta con 605 estacionamientos.

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

De los metros cuadrados alquilables en Santa María Plaza, mil setecientos sesenta y seis punto veintinueve metros cuadrados (1,766.29 m<sup>2</sup>) o 10.087% corresponden a locales vendidos y catorce mil ciento treinta y seis punto cero siete metros cuadrados (14,136.07 m<sup>2</sup>) corresponden a locales destinados para alquiler.

Nivel -200: constituido en su totalidad para un área de 299 estacionamientos que consta de nueve mil quinientos metros cuadrados (9,500 m<sup>2</sup>).

Nivel -100: constituido en su totalidad por un local de cincuenta y cinco punto veintitres metros cuadrados (55.23 m<sup>2</sup>).

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

Nivel +100: planta alta constituido en su totalidad por veinte (20) locales con un área de seis mil setecientos cincuenta y dos punto veintiuno metros cuadrados (6,752.21 m<sup>2</sup>), tres kioscos con un área de ochenta y dos metros cuadrados (82 m<sup>2</sup>).

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

Entre los clientes prestigiosos tenemos a Banco General, S.A., Inmobiliaria Don Antonio, S.A., Ace International Hardware, Corp., Bac International Bank, Inc.,

Panafoto, Farmacias Arrocha, S.A., América Pets, entre otros. El centro comercial inició operaciones en junio de 2017.

## 2. Descripción de la Industria y Mercados en los que Compite:

El mercado comercial en la Ciudad de Panamá, ha sufrido varios cambios de acuerdo al crecimiento de la economía, cambiando su localización concentrada en las avenidas importantes por lugares con mayor espacio donde son construidos predominantemente centros comerciales cerrados. El mercado está bastante fragmentado, con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus negocios propios, y otros grupos o compañías que se dedican a este negocio a mediana o gran escala. Por lo tanto, no hay muchos grupos o compañías que se dediquen a este negocio a mediano o grande escala. Algunas excepciones son los centros comerciales del Grupo Roble (Multiplaza, MetroMall) e Inmobiliaria Albroom (Albroom Mall).

Los precios de alquiler de locales comerciales varían en función del tipo de local, Su ubicación y del tipo de acabado que ofrecen. El metro cuadrado en un local comercial ubicado en un centro comercial cerrado o "Mall", es típicamente más caro que el metro cuadrado de alquiler en un centro comercial abierto.

Los tipos de negocios con mayor participación en la ciudad de Panamá, continúan siendo las tiendas especializadas con 449,770 m2 lo que equivale a un 29.4% del total del mercado, seguido de las tiendas por departamentos, las cuales ocupan 250,863 m2 con un 15.7% del total del mercado.

El precio promedio de alquiler es de US\$65.00/m2/mes para los centros comerciales Clase A (enfocados a un mercado exclusivo de marcas internacionales), teniendo en cuenta los que han realizado ampliaciones y/o muchos de estos nuevos sectores se encuentran totalmente arrendados y han sido ocupados inmediatamente. Los locales comerciales Clase B (Marcas locales e internacionales a mediana escala), se encuentran en aproximadamente US\$25.00/m2/mes lo cual es resultado de la gran cantidad de plazas comerciales nuevas que han entrado al mercado con altos estándares: plazas cerradas con aire acondicionado, planta eléctrica de emergencia, sistemas de iluminación con control, diseños y acabados de primera, etc.

## 3. Principales mercados en que compite:

El Emisor compite en la industria de alquiler de locales comerciales en la República de Panamá. Hay actualmente varios desarrollos inmobiliarios que compiten de manera directa o indirecta con Santa María Plaza. El proyecto cuenta con una serie de factores diferenciales que los separa del resto de su competencia. Entre

los factores diferenciadores más importantes del proyecto, es que se encuentra cercano a zonas con crecimiento de población (Santa María, Costa del Este, Versalles, Costa Sur y conectividad con el resto de la ciudad a través del Corredor Sur.

D. Restricciones Monetarias

El Emisor no tiene restricciones monetarias en cuanto a la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos.

E. Litigios Legales

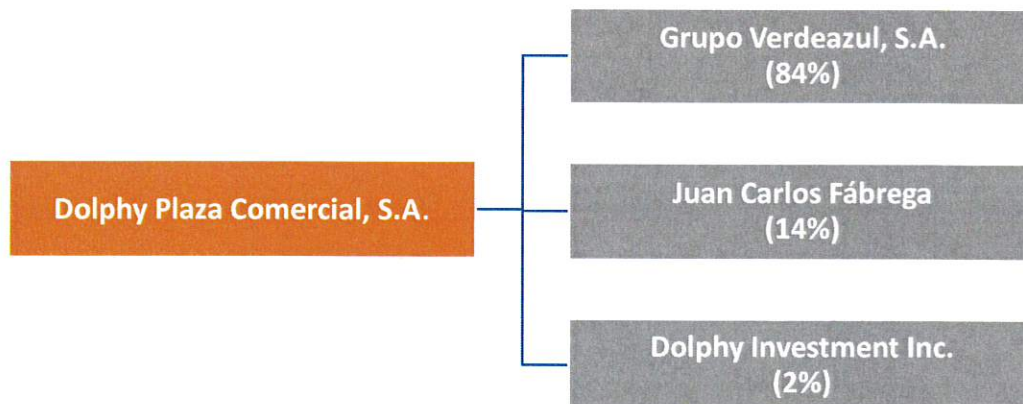
El Emisor no tiene litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño

F. Sanciones Administrativas

El Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

G. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa de Dolphy Plaza Comercial, S.A., a la fecha.



## H. Propiedades de inversión

	Terreno	Edificio e instalaciones	Total
Adiciones	3,873,897	32,529,785	36,403,682
Depreciaciones	-	(1,807,210)	(1,807,210)
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>3,873,897</u>	<u>30,722,575</u>	<u>34,596,472</u>

El activo principal del Emisor es la finca con Folio Real número 367559, un terreno de aproximadamente 1has 4,395 metros cuadrados, y sus mejoras, que incluye el centro comercial Santa Maria Plaza y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en el mismo. Estos activos no corrientes representan el 93% del total de los activos del Emisor al 31 de diciembre de 2018.

## I. Inversiones y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no cuenta con inversión en investigación, desarrollo, patentes y licencias a la fecha.

## J. Información de tendencias

## 1. Tendencias macroeconómicas

## Macroeconomía Panamá

	2013	2014	2015	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F	2021F
PIB (billones de US\$)	48.9	53.2	56.9	55.2	59.3	64.1	69.5	75.3	81.4
Crecimiento real (%)	8.4	6.5	5.8	5.2	5.8	6.1	6.3	6.1	6.0
Variación en IPC (%)	4.0	2.6	1.0	0.7	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0
Población (millones)	3.9	3.9	4.0	4.0	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2

Fuente: Contraloría General de la República de Panamá / Fondo Monetario Internacional.

El desempeño de la economía panameña ha sido bastante favorable en los últimos cinco años (2013- 2017) con un crecimiento promedio de 7.3%, en contraste con un 2.7% de crecimiento promedio de América Latina. El balance macroeconómico positivo se complementa con una inflación moderada, que en los últimos cinco años ha tenido un promedio de 2.6%, y un desempleo que ha ido disminuyendo al ritmo del crecimiento del país, desde niveles del 13.5% en el año 2000, hasta un 5.5% al cierre de agosto de 2017.

El Ministerio de Economía y Finanzas estima que al cierre del año 2017 la economía panameña obtuvo un crecimiento de 5.2%, lo cual es menor que en el último quinquenio, pero por encima de los pronósticos de crecimiento de los demás países de América Latina. Este crecimiento proyectado obedece a varios factores, como los proyectos de infraestructura, el desarrollo de la construcción privada, el crecimiento del turismo entre otros. Panamá no solo es un referente en el mundo emergente, sino que además cuenta con las herramientas necesarias para seguir liderando la expansión en América Latina.

En el mes de marzo de 2014, Fitch aumentó la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá a BBB con perspectivas estable. El aumento en calificación se debió a que Fitch espera que el nivel de deuda soberana sobre PIB vaya disminuyendo a medida que el crecimiento económico se mantenga. Al igual, en el primer trimestre de 2014 Standard & Poor's aumentó la calificación de riesgo de Panamá a BBB con perspectiva estable. En Febrero de 2017 Fitch ratifica la calificación de Panamá en BBB con perspectiva estable.

## 2. Tendencia de la industria de alquiler de locales comerciales

En los últimos años se ha visto la tendencia a construir plazas comerciales tanto en el centro de la capital como en los sectores este y oeste. Esto obedece a la demanda de los consumidores de tener servicios complementarios más cerca de sus hogares y así evitar la distancia y el tráfico vehicular. Restaurantes, farmacias, supermercados, bancos y otros son los establecimientos que predominan en estas plazas comerciales.

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de US\$38 millones al 31 de diciembre de 2017 a US\$37 millones al 31 de diciembre de 2018, reflejando una disminución neta de US\$1 millón, que corresponde al aumento de la depreciación del edificio US\$1 millón.

Los pasivos totales del emisor no tuvieron variación neta significativa en comparación con el año 2017, sin embargo, incluye disminución en cuentas por pagar en US\$510 mil, disminución en bonos por pagar en US\$120 mil y la respectiva amortización del gasto de emisión por US\$34 mil, lo que hace un neto de US\$85 mil y aumento en cuentas por pagar accionistas por US\$566,992 mil.

El Emisor registra un índice de liquidez al 31 de diciembre de 2018 de 0.21 (medidos como activos corrientes/pasivos corrientes).

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un Capital social de US\$10,000. El Patrimonio neto de la empresa fue de (US\$1,739,716) que incluye pérdidas acumuladas de periodos anteriores por US\$532,443 y pérdida del año 2018 por US\$1,174,136, generada básicamente por el gasto de depreciación. Las cuentas por pagar accionistas por US\$8.5 millones, representan aportes de accionistas y es considerada por la administración como patrimonio, ya que no mantienen condiciones de pago establecidas, tales como vencimiento, amortizaciones o tasa de interés.

**C. Resultados de las Operaciones**

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2018 el Emisor reporta una pérdida de \$1.2 millones que incluye ingresos por alquiler por US\$2.6 millones, así como gastos administrativos US\$0.6 millones, gastos de depreciación US\$1.1 millones, gastos financieros por US\$2.1 millones.

**D. Análisis de Perspectivas**

Al 31 de diciembre la plaza comercial tenía una ocupación de 88%, que consiste en 2 locales vendidos, 33 alquilados, tres que aún no han aperturado y 5 disponibles. De igual forma se está llevando a cabo la comercialización de locales disponibles al 31 de diciembre 2018 y se están realizando mejoras al área del Food Court acondicionando un área de juegos para niños.

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

**A. Identidad**

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

**Directores Principales y Dignatarios**

**a. Alberto Vallarino Clément - Director y Presidente**

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 2 de abril de 1951
- Domicilio Comercial: : Edificio BMW Plaza, Piso 10, Calle Cincuenta y Vía Porras, ciudad de Panamá
- No. De teléfono: (507) 307-5077
- Fax: (507) 307-5108
- Email: [nderivera@grupoverdeazul.com](mailto:nderivera@grupoverdeazul.com)



El Sr. Vallarino recibió su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Cornell (EEUU), en 1973, donde obtuvo posteriormente, en el año 1974, la Maestría en Administración de Negocios.

Estuvo vinculado a la industria panameña como Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo de las empresas Industria Nacional de Plásticos, S.A. (1975-1988) y Metalforma, S.A. Se desempeñó como Presidente Ejecutivo de Grupo Banistmo por más de 20 años. Del 2009 al 2011, fue Ministro de Economía y Finanzas. Representó al Gobierno de Panamá en varias entidades internacionales de crédito y de cooperación. Fue miembro de varias Juntas Directivas, incluyendo las de Cable & Wireless Panama, S.A., Caja de Seguro Social, Banco Nacional de Panamá, Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), entre otras. Tomó posesión del cargo como miembro de la Junta Directiva de la Autoridad del Canal de Panamá, el 19 de febrero de 2013, por un periodo de nueve años. Actualmente, es el Presidente de la Junta Directiva de Grupo Verdeazul, S.A. (GVA), conjunto de empresas enfocadas primordialmente al desarrollo de proyectos de bienes y raíces y administración hotelera en la República de Panamá.

b. Diego Alberto Vallarino Lewis - Tesorero

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 20 de marzo de 1983
- Domicilio Comercial: : Edificio BMWP Plaza, Piso 10, Calle Cincuenta y Vía Porras, ciudad de Panamá
- No. De teléfono: (507) 307-5077
- Fax: (507) 307-5108
- Email: [dvallarino@grupoverdeazul.com](mailto:dvallarino@grupoverdeazul.com)

El Sr. Diego Vallarino se licenció en Ingeniería Industrial en el año 2005 en la Universidad de Cornell (EEUU). En 2007 realizó una Maestría de Finanzas y Banca en la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid, España) en 2007. En 2012 realizó la Maestría de Administración de Empresas en Harvard Business School. Trabajó en el Banco Santander, en las oficinas de Madrid (España), como Analista de Operaciones Financieras. Realizó prácticas en Copa Airlines, en la Autoridad del Canal de Panamá, así como en la Autoridad Portuaria de Singapur. Es miembro de las Juntas Directivas de Club Estates, The Bristol Resort, Tryp Hotel Albrook Mall, Agro Playa Blanca, Puntarena, así como de la sociedad promotora y operadora de la Zona Franca Vaguil, entre otras. Actualmente, es el Presidente Ejecutivo de Grupo Verdeazul, S.A. (GVA).

c. Fernando Duque - Secretario

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 2 de septiembre de 1967.

- Domicilio Comercial: : Edificio BMW Plaza, Piso 10, Calle Cincuenta y Vía Porras, ciudad de Panamá
- No. De teléfono: (507) 307-5077
- Fax: (507) 307-5108
- Email: [fduque@santamariapanama.com](mailto:fduque@santamariapanama.com)

Graduado en Ingeniería Industrial de la Universidad de Miami en Coral Gables, Florida en el año de 1991. En el año de 1994, obtiene su Maestría en Administración de Negocios del INCAE, en Alajuela, Costa Rica. Se desempeñó en desarrollos inmobiliarios y hotelería por más de 23 años en Grupo Verdeazul, S.A., como Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S.A., Secretario de la Junta Directiva de The Bristol Hotel S.A. Es también Director de Desarrollo Residencial de Calidad, S. A., empresa inmobiliaria responsable del desarrollo de los proyectos Embassy Club y Embassy Village, localizados en Clayton. Presidente de la Junta Directiva de Casamar Development, S.A.. Además ha sido miembro de las juntas directivas de diversas empresas tales como Cervecería Nacional, S. A., Banistmo Family of Funds, S. A., Inmobiliaria Valle del Rey y Banistmo Real Estate Investment Fund.

2. Ejecutivos de importancia, Administradores y asesores

El Emisor no cuenta con ejecutivos ni empleados, pero recibe soporte de ejecutivos de la empresa Grupo Verde Azul. Adicionalmente ha contratado los servicios de Proyecto y Administración de Panamá (Proyecta), S.A., para que se encargue de la gestión del personal del centro comercial Santa Maria Plaza.

a. Diego Alberto Vallarino Lewis

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 20 de marzo de 1983
- Domicilio Comercial: : Edificio BMW Plaza, Piso 10, Calle 50 y Vía Porras, Ciudad de Panamá.
- No. De teléfono: (507) 307-5077
- Fax: (507) 307-5108
- Email: [dvallarino@grupoverdeazul.com](mailto:dvallarino@grupoverdeazul.com)

El Sr. Diego Vallarino se licenció en Ingeniería Industrial en el año 2005 en la Universidad de Cornell (EEUU). En 2007 realizó una Maestría de Finanzas y Banca en la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid, España) en 2007. En 2012 realizó la Maestría de Administración de Empresas en Harvard Business School. Trabajó en el Banco Santander, en las oficinas de Madrid (España), como Analista de Operaciones Financieras. Realizó prácticas en Copa Airlines, en la Autoridad del

Canal de Panamá, así como en la Autoridad Portuaria de Singapur. Es miembro de las Juntas Directivas de Club Estates, The Bristol Resort, Tryp Hotel Albrook Mall, Agro Playa Blanca, Puntarena, así como de la sociedad promotora y operadora de la Zona Franca Vaguil, entre otras. Actualmente, es el Presidente Ejecutivo de Grupo Verdeazul, S.A. (GVA),

b. Diego Ferrer

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 27 de agosto de 1981
- Domicilio Comercial: : Edificio BMWP Plaza, Piso 10, Calle 50 y Vía Porras, Ciudad de Panamá.
- No. De teléfono: (507) 307-5077
- Fax: (507) 307-5108
- Email: [dferrer@grupoverdeazul.com](mailto:dferrer@grupoverdeazul.com)

El Sr. Ferrer cursó sus estudios de Economía en McGill University, Montreal, Quebec, Canadá. Realizó una Maestría en Relaciones Internacionales en la Universidad de Louisville, así como una Maestría de Administración de Empresa en el instituto de Empresa (IE Business School) de Madrid, España. Trabajó en el departamento de Banca Privada en Banco General desde el 2004 hasta el 2006 y como Consejero Comercial y Económico de la Embajada de Panamá en Washington D.C. desde el 2006 hasta el 2009. Ocupó los cargos de Subdirector de la Dirección de Concesiones e Inversiones así como de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, entre los años 2010 y 2012. Actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente de Finanzas de Grupo Verdeazul, S.A. y es miembro de diferentes juntas directivas afines al grupo.

c. Proyectos y Administración de Panamá (Proyecta), S.A., es una empresa panameña dedicada al desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios comerciales en la República de Panamá. La persona de contacto principal es el Señor Eduardo Medina.

d. Prival Bank, S.A., actuó como Agente estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la supervisar y preparación del Prospecto Informativo, coordinación con los asesores legales de la elaboración de la documentación legal pertinente para obtener el registro 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 la suma de US\$30,000,000.00.



3. Asesores Legales

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

Quijano & Asociados

Ubicación: Calle 53 Este, Obarrio, Edificio Salduba, Piso 3, Ciudad de Panamá

Teléfono: (507) 269 2641

Fax: (507) 263 8079

Contacto: Oliver Muñoz Esquivel

Email: [quijano@quijano.com](mailto:quijano@quijano.com)

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a la emisión de los bonos, han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor. El Emisor no cuenta con asesores legales internos. La Licenciada Giannina Sanchez-Ferrer, Director Legal de Grupo Verde Azul le brinda apoyo al Emisor.

4. Auditores

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

Deloitte, Inc.

Apartado: 0816-01558

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

Teléfono: (507) 303-4100

Fax: (507) 303-4176

Web: [www.deloitte.com/pa](http://www.deloitte.com/pa)

Contacto: Luis Castro

Email: [lcastro@deloitte.com](mailto:lcastro@deloitte.com)

5. Valuadores

La compañía contratada por el Emisor es Panamericana de Avalúos, S.A.

Panamericana de Avalúos, S.A.

Ubicación: Calle 67 Este, San Francisco, Blue Business Center, Piso 14

Teléfono: (507) 223 5585

Fax: (507) 396 8893

Apartado: 0819-09385

## 6. Designado por Acuerdo o Entendimientos

Ninguno de los directores, dignatarios, ejecutivos principales, auditores asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo e entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

### B. Compensación

Los directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la Compañía, ni este les reconoce beneficios adicionales.

### C. Prácticas de la directiva

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

Nombre	Cargo	Desde
Alberto Vallarino Clément	Presidente	2014
Deigo Vallarino Lewis	Tesorero	2014
Fernando Duque	Secretario	2014

### D. Empleados

El Emisor no cuenta directamente con personal, ya que en unos casos subcontrata los servicios que necesita y en otros casos se apoya del personal de Grupo Verdeazul, S.A., y el equipo de Proyectos y Administración de Panamá (Proyecta), S.A., realiza la gestión del personal de centro comercial Santa Maria Plaza.

### E. Propiedad accionaria

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

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, Dignatarios y Ejecutivos principales	86	86%	2	67%
Otros	14	14%	1	33%
Totales	100	100%	3	100%

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Al 31 de diciembre 2018, la compañía mantenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 100 acciones nominativas, emitidas y en circulación, con un valor nominal de US\$100 cada una.

<u>Accionista</u>	<u>Porcentaje accionario</u>
Grupo Verdeazul, S.A.	84%
Juan Carlos Fábrega	14%
Dolphy Investment, S.A.	2%
	<u>100%</u>

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor:

<u>Grupo de acciones</u>	<u>Número acciones</u>	<u>% del número de acciones</u>	<u>Número accionistas</u>	<u>% del número de accionistas</u>
1 - 100	100	100%	3	100%
100 - 200	0	0%	0	0%
Total	100	100%	3	100%

- C. Persona controladora

Al 31 de diciembre de 2018, Grupo Verdeazul, S.A., ejerce el control de la sociedad, al poseer el 84% de las acciones comunes.

- D. Cambios en el control accionario

Desde su fundación, Dolphy Plaza Comercial no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De Acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegio, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES****A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre 2017 los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>doce meses 31-dic-18</u>	<u>doce meses 31-dic-17</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	158,685	119,262
Pasivos:		
Cuentas por pagar	27,118	22,765
Cuentas por pagar accionistas	8,539,038	7,972,046

Las cuentas con partes relacionadas y cuentas por pagar accionistas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como: vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés, etc.

**B. Interés de Expertos y Asesores**

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a Dolphy Plaza Comercial, S.A., son a su vez, accionistas, directores o dignatario de la Compañía.

**VI. TRATAMIENTO FISCAL****A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital**

El Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal y como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, y conforme lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada mediante la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que dimanen de la enajenación de los valores siempre y cuando los valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del precitado artículo.

**B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses**

El Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten

sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizados.

## VII. ESTRUCTURAS DE CAPITALIZACION

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor tenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 100 acciones nominativas, emitidas y en circulación, con un valor nominal de US\$100 cada una.

No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

#### 1. Acciones y títulos de participación

<u>Tipo de valor y clase</u>	<u>Cantidad de valores emitidos y en circulación</u>	<u>Listado Bursátil</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Acciones nominativas	10,000	Valores no registrados	No aplica

#### 2. Títulos de deuda

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

### B. Descripción y Derechos de los Títulos

#### 1. Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2018, el capital autorizado del Emisor era de US\$10,000 acciones nominativas, totalmente emitidas y pagadas. El Emisor no contaba con acciones en tesorería.



## 2. Títulos de Participación

A la fecha, no existen títulos patrimoniales o de participación de naturaleza distinta a las acciones de capital del Emisor.

## 3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor ofertó públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

### Emisión pública 2017

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

<b>Serie</b>	<b>B</b>				
<b>Fecha de emisión</b>	13 de octubre 2017				
<b>Monto emitido</b>	US\$8,000,000				
<b>Tasa de interés</b>	6.5% anual fija				
<b>Plazo</b>	7 años				
<b>Vencimiento</b>	27 octubre 2024				
<b>Vencimiento</b>	27 octubre 2024				
<b>Pago a capital</b>	El pago a capital será de acuerdo al siguiente cronograma:				
	<b>pago</b>	<b>pago</b>		<b>pago</b>	<b>pago</b>
<b>año</b>	<b>trimestral</b>	<b>anual</b>	<b>año</b>	<b>trimestral</b>	<b>anual</b>
1	0%	0%	5	1.88%	7.5%
2	1.5%	6.0%	6	2.13%	8.5%
3	1.63%	6.50%	7	2.375%	9.5%
4	1.75%	7.0%	al vencimiento		55%

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

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

### C. Información de Mercado

Los Bonos Corporativos emitidos en octubre de 2017:

<b>Listado bursátil</b>	<b>Bolsa de Valores de Panamá</b>	<b>Precio al cierre</b>
		<b>31 diciembre 2018</b>
<b>Símbolo bursátil</b>	<b>ISIN PAL0601921A3</b>	<b>100.00%</b>
	<b>ISIN PAL0601921B1</b>	<b>100.10%</b>

## II PARTE

## RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación:

## A. Presentación aplicable al sector comercial e industrial

Estado de Ganancias y Pérdidas (En US\$)	año que reporta 31-dic-18	año que reporta 31-dic-17 (Reexpresado)	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15
Ingresos totales	2,648,302	6,872,855	-	-
Ganancia bruta en ventas	1,561,657	2,015,988	-	-
Márgen operativo	-134.34%	1807.51%	0.00%	0%
Gastos generales	(571,564)	(463,766)	(95,757)	(162,454)
Gastos financieros	(2,152,554)	(1,440,688)	(788)	-
Utilidad (pérdida) neta	(1,162,461)	111,534	(96,545)	(162,454)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(2,324.92)	223.07	(193)	(325)
Depreciación y amortización	(1,086,645)	(722,884)	-	-
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

Balance General (En US\$)	año que reporta 31-dic-18	año que reporta 31-dic-17 (Reexpresado)	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15
Activo circulante	263,527	259,644	155,023	96,225
Activos totales	37,309,436	38,358,839	3,759,318	16,006,980
Pasivo circulante	1,294,518	1,285,677	30,347,157	11,394,363
Deuda a largo plazo	37,754,634	37,638,742	7,366,470	4,915,358
Capital pagado	38,910,750	38,797,692	9,692,046	9,478,295
Pérdida acumuladas	(1,749,716)	(575,580)	(409,286)	(312,741)
Patrimonio total	37,161,034	38,222,112	9,282,760	9,165,554

Razones financieras:	año que reporta 31-dic-18	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	1	1	1	1
Capital de trabajo	(1,030,991)	(1,026,033)	(30,192,134)	(11,298,138)
Razón corriente	0.20	0.20	0.01	0.01

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Adjuntamos los Estados financieros auditados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2018.

**IV PARTE**  
**GOBIERNO CORPORATIVO**

1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.  Sí, se ha adoptado de forma parcial, sin embargo, estas no han sido basadas en alguna reglamentación específica.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.  Sí. No hay reglamentación específica.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.  No aplica.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.  No Aplica.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.  No Aplica.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.  No Aplica.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.  Sí. No hay reglamentación específica.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.  Sí. No hay reglamentación específica.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.  No Aplica.



<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No Aplica.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No Aplica.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí.
	e. Control razonable del riesgo. Sí.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. No Aplica.
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración ninguno

	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 1
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo, mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No Aplica.
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No Aplica.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  Sí.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No aplica.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No Aplica.
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:

	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente No Aplica.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No Aplica.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No Aplica.
	d. Otros: No Aplica
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? No Aplica
	a. Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de: No Aplica
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

**V PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS DE GRANTES O FIADORES**

Presente los estados financieros auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores, de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica ya que no existen garantes o fiadores.

**VI PARTE**

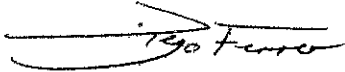
Este informe de Actualización Anual, estará disponible a los inversionistas y al público en general, para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites), de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).





### FIRMAS

El de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza (n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe, deberá ser escrito debajo de su firma.



Diego Ferrer  
Apoderado especial

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los auditores independientes del 29 de marzo de 2019

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

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

### **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 27

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Junta Directiva y Accionistas  
**Dolphy Plaza Comercial, S.A.**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del **Dolphy Plaza Comercial, S.A.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **Dolphy Plaza Comercial, S.A.** al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Bases para la Opinión*

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asuntos Clave de la Auditoría*

Hemos determinado que no hay asuntos clave de auditoría a comunicar en nuestro reporte de auditoría.

### *Otra Información*

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe IN-A, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

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

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

Cuando leamos el informe IN-A, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y a las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

## **Deloitte.**

### ***Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros***

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizar la base de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o de cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

### ***Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros***

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

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

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

## **Deloitte.**


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

Nosotros comunicamos a los encargados del gobierno corporativo lo referente a, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Nosotros también proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

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

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Luis Castro.

The logo for Deloitte, featuring the word "DELoitte" in a stylized, handwritten-style font. The "D" is large and loops around the "E", and the "t" has a long, thin tail.

29 de marzo de 2019  
Panamá, República de Panamá

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	4	60,709	74,261
Cuentas por cobrar clientes	5	189,102	182,747
Otros activos		<u>13,716</u>	<u>2,636</u>
Total de activos corrientes		<u>263,527</u>	<u>259,644</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión, neto	8	34,596,472	35,680,798
Alquileres por cobrar futuro	6	611,124	564,424
Depósitos de garantía		73,497	104,996
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	158,685	119,262
Mobiliario y equipo, neto	9	18,548	-
Otros activos	11	<u>1,645,099</u>	<u>1,687,231</u>
Total de activos corrientes		<u>37,103,425</u>	<u>38,156,711</u>
<b>Total de activos</b>		<u>37,366,952</u>	<u>38,416,355</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	10	360,322	870,691
Bonos por pagar	13	490,000	120,000
Impuesto sobre la renta diferido	6,16	152,781	141,106
Adelantos recibidos de clientes	12	126,231	36,894
Otros pasivos		<u>179,563</u>	<u>131,365</u>
Total de pasivos corrientes		<u>1,308,897</u>	<u>1,300,056</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	27,118	22,765
Bonos por pagar	13	29,188,478	29,643,931
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>8,539,038</u>	<u>7,972,046</u>
Total de pasivos a largo plazo		<u>37,754,634</u>	<u>37,638,742</u>
Total de pasivos		<u>39,063,531</u>	<u>38,938,798</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	17	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(1,706,579)</u>	<u>(532,443)</u>
Total de patrimonio		<u>(1,696,579)</u>	<u>(522,443)</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>37,366,952</u>	<u>38,416,355</u>

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos por alquiler	6	2,641,839	1,767,015
Otros ingresos de alquiler		-	31,961
Otros ingresos		6,463	94,700
Ingresos por alquiler		<u>2,648,302</u>	<u>1,893,676</u>
Venta de propiedad de inversión		-	5,036,695
Costo de ventas de propiedad de inversión		-	<u>(4,133,983)</u>
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	902,712
Gastos generales y administrativos	5,14	(571,564)	(463,766)
Depreciación	8,9	<u>(1,086,645)</u>	<u>(722,884)</u>
Total de gastos		<u>(1,658,209)</u>	<u>(1,186,650)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		990,093	1,609,738
Costos financieros, neto	15	<u>(2,152,554)</u>	<u>(1,440,688)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		(1,162,461)	169,050
Impuesto sobre la renta	16	<u>(11,675)</u>	<u>(292,207)</u>
Pérdida neta		<u>(1,174,136)</u>	<u>(123,157)</u>

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



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	17	10,000	(409,286)	(399,286)
Pérdida neta		-	(123,157)	(123,157)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	17	10,000	(532,443)	(522,443)
Pérdida neta		-	(1,174,136)	(1,174,136)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17	10,000	(1,706,579)	(1,696,579)

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(1,174,136)	(123,157)
Ajustes por:			
Provisión por cuentas incobrables	5,14	79,255	-
Depreciación	8,9	1,086,645	722,884
Impuesto sobre la renta	6,16	11,675	292,207
Costos financieros	15	2,152,553	1,440,688
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	(901,138)
		<u>2,155,992</u>	<u>1,431,484</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas por cobrar	5	(85,610)	(182,747)
Disminución (aumento) en depósitos de garantía		31,499	(21,118)
Disminución (aumento) en otros activos	11	31,052	(1,689,867)
Disminución (aumento) en alquileres por cobrar futuro	6	(46,700)	(564,424)
Aumento (disminución) en adelantos recibidos de clientes	12	89,337	(327,628)
Aumento en otros pasivos		48,198	131,365
		<u>2,223,768</u>	<u>(1,222,935)</u>
<b>Flujos de actividad de operación:</b>			
Interés pagado		(2,118,006)	(1,434,931)
Impuesto pagado		-	(151,101)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		<u>105,762</u>	<u>(2,808,967)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedad de inversión	8,14	(510,369)	(6,401,440)
Mobiliario y equipo, neto	9	(20,867)	-
Venta de propiedad de inversión		-	3,720,713
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	(39,423)	(101,329)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(570,659)</u>	<u>(2,782,056)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos adquiridos		-	4,297,739
Producto de pagos a préstamos		-	(30,852,923)
Producto de emisión de bonos	13	-	29,758,174
Pagos a capital de bonos	13	(120,000)	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	4,353	(21,480)
Cuentas por pagar accionistas	7	566,992	2,328,751
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>451,345</u>	<u>5,510,261</u>
Disminución neta en el efectivo y depósitos en bancos		(13,552)	(80,762)
Efectivo al inicio del año		<u>74,261</u>	<u>155,023</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>60,709</u></u>	<u><u>74,261</u></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 año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(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 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A., es una entidad constituida el 27 de diciembre de 1994 de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en Calle 50 y Vía Porras, Edificio BMW Plaza, piso 10, Panamá, República de Panamá.

### Descripción del proyecto

Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollado con 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

Durante el período, existen NIIF's, efectivas desde el 1 de enero de 2018, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF's que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

#### NIIF 9 – Instrumentos financieros

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de la NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)**

---

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

#### Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró principalmente en la clasificación de las cuentas por cobrar y la medición de las pérdidas esperadas relacionadas. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición los ingresos mencionados.

#### NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 - Contratos de construcción y CINIIF 13 - Programa de fidelización de clientes.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los ingresos por arrendamientos y los otros ingresos. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición los ingresos mencionados.

En adición, las siguientes enmiendas fueron adoptadas sin efecto en los estados financieros de la Compañía: (i) NIIF 2 "Clasificación y medición de los pagos basados en acciones"; (ii) NIC 40 "Propiedades de inversión"; (iii) NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)**

---

#### **2.2 Nuevas normas y enmiendas aún no adoptadas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

- **NIIF 16 - Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce nuevos requerimientos y modificaciones a los requerimientos previos con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario removiendo la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador no tienen cambios significativos. En adición, la NIIF 16 establece un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento. La NIIF 16 reemplazará la guía práctica incluida en el NIC 17 - Arrendamientos y sus interpretaciones, cuando se haga efectivo para los períodos de contabilidad que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía será el 1 de enero de 2019.

Los principales cambios en la definición de un arrendamiento están asociados al concepto de control. NIIF 16 distingue entre contratos de arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso de un activo identificado, y
- El derecho para dirigir el uso de un activo.

Con la implementación de la NIIF 16, la Compañía no prevé impactos significativos en las utilidades no distribuidas en sus estados financieros a la fecha de aplicación inicial dado a que anticipa reconocer el valor de uso de los activos por un monto similar al valor del pasivo por arrendamiento, ajustado por los valores de algún pago de arrendamiento anticipado o pagos pendientes acumulados, con base en la opción seleccionada de dicha norma.

El impacto estimado de la adopción de esta norma en los estados financieros al 1 de enero de 2019 se basa en las evaluaciones realizadas hasta la fecha. Los impactos reales de la adopción de las normas al 1 de enero de 2019 pueden cambiar porque:

- Las nuevas políticas contables están sujetas a cambios hasta que la Compañía presente sus primeros estados financieros anuales que incluyan la fecha de la aplicación inicial.
- La Compañía no ha finalizado las mediciones de los activos y pasivos por arrendamiento,
- La Compañía no ha finalizado el proceso de modificación y evaluación de los controles sobre sus nuevos procesos y sistemas de TI, en caso de aplicar.

En adición, la Administración anticipa que las siguientes normas y enmiendas a las normas no tendrán un impacto en los estados financieros para los siguientes períodos contables:

- Enmiendas a las NIC 19 - Beneficios a los empleados - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 17 - Contratos de seguros - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2022.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

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

#### **3.1 Declaración de cumplimiento**

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

#### **3.2 Base de presentación**

Los estados financieros fueron preparados bajo el costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría 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. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, el valor razonable está clasificado en Nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

#### **3.3 Uso de estimaciones**

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

---

### **3.4 Activos financieros**

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

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

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

Préstamos - Los préstamos por pagar son registrados cuando se reciben. Los cargos financieros se contabilizan según el criterio de devengado en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

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**

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.

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)**

---

### **3.6 Proyectos en proceso**

Las construcciones en proceso incluyen el valor de los terrenos y todos los cargos directos de materiales, mano de obra, intereses y costos indirectos relacionados con los trabajos de construcción de locales comerciales, las cuales posteriormente serán vendidas. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a operaciones. Una vez finalizados los trabajos, el valor de la construcción pasará a formar parte de las propiedades de inversión y disponibles para la venta.

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para los proyectos en construcción son capitalizados como un componente de los costos de proyectos en proceso. La capitalización finaliza cuando la infraestructura bajo desarrollo esté disponible para su utilización.

### **3.7 Propiedad de inversión**

Las propiedades de inversión, consisten en locales comerciales y otras que son utilizadas principalmente para generar rentas. Las propiedades de inversión están registradas al costo, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los locales comerciales se deprecian sobre una vida útil de 30 años y el mobiliario y otros activos se deprecian entre 4 y 10 años.

### **3.8 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.

### **3.9 Información por segmentos**

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

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



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

### 4. Efectivo y depósitos en banco

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

	2018	2017
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	56,687	8,567
Prival Bank, S.A.	<u>4,022</u>	<u>65,694</u>
	<u>60,709</u>	<u>74,261</u>

### 5. Cuentas por cobrar clientes

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

	2018	2017
Cuentas por cobrar alquileres	143,407	57,296
Cuentas por cobrar otras	<u>121,060</u>	<u>125,451</u>
Total de cuentas por cobrar	<u>264,467</u>	<u>182,747</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(75,365)</u>	<u>-</u>
Total	<u>189,102</u>	<u>182,747</u>

Las cuentas por cobrar otras corresponden al saldo de la carta promesa del cliente Casabat Properties, S.A., correspondiente a la venta de cinco (5) depósitos del No. 15 al depósito No.19, los cuales fueron fusionados y convertidos en unidad inmobiliaria identificada como local 38, según la Resolución 203-2018 del 25 de octubre de 2018 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial e incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la finca 30219754, según la escritura No.14,757 del 12 de diciembre de 2018.

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

	2018	2017
Corriente		
0 - 30 días	40,794	14,128
31 - 60 días	35,010	35,347
61 - 90 días	<u>67,604</u>	<u>7,821</u>
Total	<u>143,408</u>	<u>57,296</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

---

#### Movimiento de la provisión para cuentas incobrables

	2018	2017
Saldo al inicio del año	-	-
Más: aumentos o provisiones	79,255	-
Menos: castigos	<u>(3,890)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>75,365</u>	<u>-</u>

#### 6. Alquileres por cobrar futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cánones de arrendamiento entre 2.5% y 5% anual. La Norma Internacional de Contabilidad No.17 requiere que el ingreso se reconozca en línea recta, por lo tanto, los aumentos futuros se han reconocido de forma proporcional en el período actual. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido en el estado de ganancias o pérdidas un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar futuro, por B/.46,700 (2017: B/. 564,424); y un impuesto sobre la renta diferido por valor de B/.11,765 (2017: B/.141,106), producto de la aplicación de esta norma.

#### 7. 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:

	2018	2017
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>158,685</u>	<u>119,262</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>27,118</u>	<u>22,765</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>8,539,038</u>	<u>7,972,046</u>

Las cuentas con partes relacionadas y cuentas por pagar accionistas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como: vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés, etc.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

### 8. Propiedad de inversión, neto

<b>Costo</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Disposición</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>
Terreno	3,873,897	-	36,403,682
Edificio Santa María Plaza	32,529,785	-	32,529,785
Total Propiedad de inversión	36,403,682	-	36,403,682

<b>Depreciación</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>
Propiedad de inversión	(722,884)	(1,084,326)	(1,807,210)
<b>Saldos netos</b>	<b>35,680,798</b>	<b>(1,084,326)</b>	<b>34,596,472</b>

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

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 31 de diciembre de 2018, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suman de B/.29,844,000.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable del Edificio Santa María Plaza es de B/.62,410,000. Se encuentran cedidos en Hipoteca B/.43,685,000, lo cual cumple con la cláusulas de garantía del Contrato de Fideicomiso.

### 9. Mobiliario y equipo

<b>Activo</b>	<b>Total</b>
Mobiliario y equipo	20,867
Depreciación	(2,319)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	18,548

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

---

#### 10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2018, por B/.360,322 (2017: B/.870,691), comprenden las obligaciones pendientes de pago, cuyas condiciones de pago promedio es de 30 días.

#### 11. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,645,099 (2017: B/.1,687,231) que comprenden impuesto complementario, activos en tránsito y el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) y que conforme a la evaluación de la Administración, sus asesores fiscales y la ley fiscal aplicable, representa un crédito fiscal por ITBMS recuperable en operaciones futuras.

#### 12. 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 2018 es de B/.126,231 (2017: B/.36,894).

#### 13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2018	2017
Corriente	490,000	120,000
No corriente	<u>29,188,478</u>	<u>29,643,931</u>
Emisión 2017	<u>29,678,478</u>	<u>29,763,931</u>

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

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2018	2017
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	7,880,000	8,000,000
Costos de emisión de deuda			<u>(201,522)</u>	<u>(236,069)</u>
			<u>29,678,478</u>	<u>29,763,931</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2018	2017
Saldo inicial	29,763,931	29,758,174
Pago a capital	(120,000)	-
Amortización de costos (Nota 15)	34,547	5,757
Total	<u>29,678,478</u>	<u>29,763,931</u>

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

	2018	2017
Costos de emisión de bonos al inicio del año	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del año	(5,757)	-
Incremento del año	<u>(34,547)</u>	<u>(5,757)</u>
Balance al final del año	<u>(40,304)</u>	<u>(5,757)</u>
Costos de emisión de bonos al final del año	<u>201,522</u>	<u>236,069</u>

#### 13.2 *Terminos generales de la emisión*

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

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

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

#### **Serie A**

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

### Serie B

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie B no es mayor de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de dicha Serie y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa 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:

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

### 13.3 Usos de los fondos

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

### 13.4 Redención anticipada

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

<b>Año</b>	<b>Penalidad</b>
1	2.00%
2	2.00%
3	1.00%
4	1.00%
5	0.00%
6	0.00%
7	0.00%

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

---

#### 13.5 Garantía

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

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

#### 13.6 Condiciones financieras

La Compañía está obligada a mantener una cobertura de servicio sobre la deuda igual o mayor a 1.20 veces. La Cobertura del Servicio sobre la Deuda es el resultado de la división en la cual el numerador es el EBITDA de los últimos doce meses y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor en el mismo período. Conforme al prospecto informativo el incumplimiento de las condiciones financieras durante el primer año de emisión no se considerará un incumplimiento de los términos y condiciones de la emisión. Los aportes de los accionistas contarán para la medición de la cobertura de servicio sobre la deuda.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se recibieron aportes de los accionistas (contabilizados como cuentas por pagar accionistas) por valor de B/.566,992.

En el caso de incumplimiento, el Emisor tendrá un período de treinta (30) días calendario; definido en el prospecto de bonos como período de subsanación. Al 31 de diciembre de 2018, el índice de cobertura del servicio sobre la deuda fue de 1.18 veces, estando el mismo en incumplimiento. Ver Nota 21 de Eventos Posteriores.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

---

### 14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2018	2017
Honorarios profesionales	143,406	93,581
Mercadeo y publicidad	139,162	200,615
Cuotas de mantenimiento	96,573	76,583
Impuestos	68,607	58,013
Seguros	32,387	30,832
Otros gastos	12,174	4,142
Provisión de cuentas incobrables	79,255	-
	<u>571,564</u>	<u>463,766</u>

### 15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	2018	2017
Gasto de intereses	2,118,007	2,122,572
Costo de emisión de bonos (Nota 13)	34,547	5,757
Intereses capitalizados	-	(687,641)
	<u>2,152,554</u>	<u>1,440,688</u>

### 16. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2018	2017
Impuesto ganancia de capital	-	151,101
Impuesto sobre la renta diferido	11,675	141,106
	<u>11,675</u>	<u>292,207</u>



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

La conciliación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2018	2017
Pérdida (utilidad) antes de impuesto	<u>1,217,273</u>	<u>169,050</u>
Impuesto sobre la renta calculado a 25%	(304,318)	(42,263)
Efecto de:		
Impuesto sobre ganancia de capital calculado al 3%	-	(151,101)
Ingresos no gravables	<u>292,643</u>	<u>(98,843)</u>
	<u>(11,675)</u>	<u>(292,207)</u>

Impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

	2018	2017
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</b>		
Ingreso por alquiler futuro	<u>11,675</u>	<u>141,106</u>

### 17. Capital en acciones

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

### 18. Administración de riesgos de instrumentos financieros

#### 18.1 *Objetivos de la Administración de riesgos financieros*

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

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

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

#### 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. El riesgo de crédito sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

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	2018			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,678,478	29,678,478	240,000	250,000	29,188,478
Adelanto recibidos de clientes	126,231	126,231	126,231	-	-
Cuentas por pagar	360,322	360,322	138,021	222,301	-
	<u>30,165,031</u>	<u>30,165,031</u>	<u>504,252</u>	<u>472,301</u>	<u>29,188,478</u>

	Importe en libros	2017			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,763,931	29,763,931	-	120,000	29,643,931
Adelanto recibidos de clientes	36,894	36,894	36,894	-	-
Cuentas por pagar	870,691	870,691	475,645	395,046	-
	<u>30,671,516</u>	<u>30,671,516</u>	<u>512,539</u>	<u>515,046</u>	<u>29,643,931</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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

---

#### 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.

#### *Análisis de sensibilidad:*

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado ya que sus obligaciones están sobre una base de tasa fija entre 7% y 6.5% para los bonos por pagar.

#### Administración de capital

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

Al 31 de diciembre de 2017, 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:

	2018	2017
Total de pasivos	39,063,531	38,938,798
Más: efectivo	60,709	74,261
Deuda neta	<u>39,124,240</u>	<u>39,013,059</u>
Total de patrimonio	<u>(1,696,579)</u>	<u>(522,443)</u>
Deuda a la razón de capital	<u>(23.06)</u>	<u>(74.67)</u>

Los pasivos incluyen cuentas por pagar accionistas por B/8,521,921 y B/7,972,046 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, que sirven de soporte financiero en la estructura de capital de la Compañía (ver Nota 7).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
**(En balboas)**

---

### **19. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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

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

	Jerarquía del valor razonable			
	<u>Total</u>	<u>Valor razonable en libros</u>	<u>Medición a valor razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
31 de diciembre de 2018				
Bonos por pagar	<u>30,044,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,044,096</u>
31 de diciembre de 2016				
Préstamos por pagar	<u>26,555,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,555,184</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.

## 20. Revelación de flujo de caja

### Transacciones no monetarias

En el año en anterior, la Compañía realizó las siguientes actividades de inversión y de financiamiento no monetarias las cuales no se reflejan en el estado de flujos de efectivo:

	2018	2017
Incremento en las construcciones en proceso a través de la acumulación de facturas por pagar en las cuentas por pagar proveedores	-	257,325
Incremento de la propiedad de inversión a través de adelantos realizados a contratistas.	-	808,908
Disminución en propiedad de inversión por venta de locales, a través de anticipos recibidos de clientes	-	1,314,408

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)**

---

### **21. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de marzo de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse.

Para efectos de cubrir el índice requerido en las obligaciones del prospecto de bonos indicado en la Nota 13.6, los cuales fueron aprobados, la Compañía ha realizado aportes de accionistas durante el mes de enero de 2019 por valor de B/.101,239, según Acta de Junta Directiva del 14 de enero de 2019.

En fecha 28 de marzo de 2019, el Agente de Pago Registro y Transferencia ha emitido confirmación del cumplimiento de la cobertura del Servicio sobre la Deuda de la Compañía.

### **22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 29 de marzo de 2019.

\*\*\*\*\*



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número dos- ciento seis- mil setecientos noventa (2-106-1790), compareció personalmente ALBERTO VALLARINO CLEMENT, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – doscientos sesenta (8-232-260); DIEGO VALLARINO LEWIS, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos sesenta y cuatro – ochocientos setenta y seis (8-764-876) y FERNANDO DUQUE MALDONADO, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos ochenta – doscientos siete (8-280-207), en su condición de Presidente; Tesorero y Secretario, respectivamente, de DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A., sociedad anónima y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a Folio ochocientos veinticuatro mil cuarenta y cinco (824445) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en Plaza BMW, piso diez (10), calle cincuenta (50) y Vía Porras, ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quien conozco a fin de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acuerdo número ocho – dos mil (8-2000) e veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, actualmente denominada Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, modificado por el Acuerdo número diez – dos mil uno (10-2001) del diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo siete – dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo tres – dos mil cinco (3-2005) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo seis – dos mil once (6-2011) del doce (12) de agosto de dos mil once (2011), por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

(a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Auditados correspondientes a DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A. para el año fiscal que termino el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). -----

(b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información de hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos y modificaciones, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron hechas. -----

(c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, para el período del primero (1) de enero de dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). -----

(d) Que los firmantes: -----

(d.1.) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.** -----

(d.2.) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, sea de su conocimiento, particularmente durante el período en que los informes han sido preparados.

(d.3.) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados. -----

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

(e) Que los firmantes han revelado a los auditores de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, lo siguiente: -----

(e.1.) Todas la deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos. -----

(e.2.) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de





REPUBLICA DE PANAMAS  
PAPEL NOTARIAL 3988  
9650



REPUBLICA de PANAMA  
TIMBRE NACIONAL  
\$008.00  
27-03-19  
P.B.1084

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A. \_\_\_\_\_

(f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá. \_\_\_\_\_

Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales, Juan Antonio Solís Bonilla, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho -cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-438-143) Blas Darío Beluche González, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ochosetecientos veintitrés- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe. \_\_\_\_\_

LOS DECLARANTES:

DIEGO VALLARINO LEWIS

FERNANDO DUQUE MALDONADO

ALBERTO VALLARINO CLEMENT

Natividad Quirós Aguilar  
Notario Público Cuarta



43624 - 2019

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

Estado Financiero por el año terminado el  
31 de diciembre de 2018

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

**Informe del contador y estados financieros del**  
**31 de diciembre de 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 16

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
**Prival Trust, S. A.**

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No.59 Dolphy Plaza Comercial, S. A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio por el trimestre terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

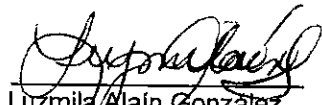
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera Fideicomiso No.59 Dolphy Plaza Comercial, S. A, al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Luzmila Alain González  
C.P.A. No. 906-06  
22 de marzo de 2019  
Panamá, República de Panamá

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

**Estado de activos y fondos en fideicomisos**  
**al 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Junio 2018</b>
<b>Activos</b>			
Propiedades y mejoras	4	<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	4	<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

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

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**  
(En balboas)

	<u>Aportes de los</u> <u>fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	60,000,000	60,000,000
Cambios en valor razonable	13,685,000	13,685,000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	73,685,000	73,685,000

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

JP

JP

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

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

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante la Resolución SMV No.560-17 de 13 de octubre de 2017 hasta por la suma de US\$30,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos, certifica que:

Para garantizar la Serie A y B autorizada hasta por la suma de US\$30,000,000.00 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 US\$60,000,000 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.816 del 19 de enero de 2018, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.
2. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. Mantenemos a la fecha de la presente certificación hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$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 US\$227,473.26 mensual.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

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

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

La Fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones:

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

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

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

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

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



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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**2. Políticas de contabilidad más significativas**

**2.1 Estado de cumplimiento**

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

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

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

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

**2.4 Reconocimiento del ingreso**

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

**2.4.1 Ingresos por servicios**

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

**2.4.2 Ingresos por intereses**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**2.5 Impuesto sobre la renta**

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

**2.5.1 Impuesto corriente**

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

**2.6 Instrumentos financieros**

**2.6.1 Fecha de reconocimiento**

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento**

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

Medición del valor razonable

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

Medición del costo amortizado

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

Baja de activos financieros

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

2.6.4 Clasificación

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

2.6.5 Evaluación del modelo de negocio

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración. Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.

2.6.8 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)**

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

**2.7 *Pasivos financieros***

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

**2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros**

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

**2.8 *Efectivo y equivalentes de efectivo***

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

**2.9 *Propiedades y mejoras***

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada período con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

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

**2.10 *Deterioro del valor de activos no financieros***

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

**2.11 Activos en fideicomiso**

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

**2.12 Aportes al fideicomiso**

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

**2.13 Retiros de aportes al fideicomiso**

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

**2.14 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

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

**3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La administradora de los Fideicomisos 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 instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen 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 la información incluida 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 del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son 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: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.



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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
 (En balboas)

**4. Propiedades y mejoras**

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2018</b>		
Al inicio del año	60,000,000	60,000,000
Cambios en valor razonable	13,685,000	13,685,000
Al final del año	<u>73,685,000</u>	<u>73,685,000</u>
<b>Junio 2018</b>		
Al inicio del año	60,000,000	60,000,000
Al final del año	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado el 04 de abril de 2017 por Panamericana de Avalúos, S. A., valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario. Panamericana de Avalúos, S.A. son miembros del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.816 del 19 de enero de 2018, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. cuyos avalúos suman un total de B/.43,685,000 y la suma de US\$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.

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

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

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Junio 2018</u>
Propiedades y mejoras	<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>

DP

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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

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

	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Junio 2018</b>
Propiedades y mejoras	<u>73,685,000</u>	<u>60,000,000</u>

**5. Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa**

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2019, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2019.

\* \* \* \* \*