

**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 2017**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY DEL 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO 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 Maria Plaza, con el objetivo de arrendar locales Comerciales en Santa María Business District.

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

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

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

1. **Junta Directiva:** El número de directores de la sociedad no será menos de tres ni mayor de cinco, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Los dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero, nombrados por la Junta Directiva. La sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes legales que la Junta Directiva determine. Cualquier Dignatario podrá desempeñar el puesto.
2. **Representación legal:** El Representante legal de la sociedad es el Presidente, pudiendo la Junta Directiva conferir la representación a otro Dignatario o Persona.
3. **Junta General de Accionistas:** La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos. Las sesiones de la Junta General de accionistas se podrán celebrar en Panamá o en el extranjero.
4. **Negocios:** El objetivo principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, 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 Maria Plaza, ubicados en el perímetro de Santa María Business District.

Santa Maria 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 Maria 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 Albrook (Albrook 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 m<sup>2</sup> lo que equivale a un 29.4% del total del mercado, seguido de las tiendas por departamentos, las cuales ocupan 250,863 m<sup>2</sup> con un 15.7% del total del mercado.

El precio promedio de alquiler es de US\$65.00/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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**

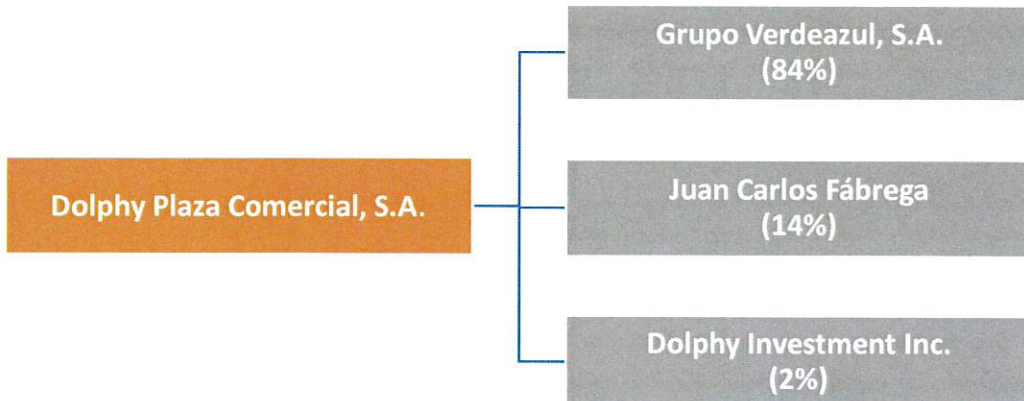
El Emisor no tiene litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño

**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	-	(722,884)	(722,884)
Saldo al 31 de diciembre 2017	<u>3,873,897</u>	<u>31,806,901</u>	<u>35,680,798</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 2017.

## 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

	2012	2013	2014	2015	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F	2021F
PIB (billones de-US\$)	43.6	48.9	53.2	56.9	55.2	59.3	64.1	69.5	75.3	81.4
Crecimiento real (%)	10.7	8.4	6.5	5.8	5.2	5.8	6.1	6.3	6.1	6.0
Variación en IPC (%)	5.7	4.0	2.6	1.0	0.7	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0
Población (millones)	3.8	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 (2012- 2016) 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 2016.

El Ministerio de Economía y Finanzas estima que al cierre del año 2016 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\$37 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$38 millones al 31 de diciembre de 2017, reflejando un aumento neto de US\$1 millón. Este aumento se debe, entre otros, a la disminución en proyectos en proceso US\$32 millones, aumento en propiedades de inversión neto de depreciación US\$31.4 millones, aumento en alquileres por cobrar futuro US\$.6 millones, disminución en anticipos a contratistas US\$.8 y aumento en otros activos US\$1.7 millones.

Así mismo los pasivos del emisor aumentaron por el mismo monto, pasaron de US\$37 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$38 millones al 31 de diciembre de 2017, reflejando un aumento neto de US\$1 millón. Este aumento se debe principalmente a disminución en cuentas por pagar proveedores US\$2.9 millones, disminución en anticipos recibidos de clientes US\$1.6 millones, aumento en bonos por pagar US\$29.7 millones así como una disminución en préstamos por pagar US\$26.5 millones y aumento en cuentas por pagar accionistas US\$2.3 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez al 31 de diciembre de 2017 de 0.20 (medidos como activos corrientes/pasivos corrientes).

### B. Recursos de Capital

El 13 de octubre de 2017, la compañía emitió una oferta pública de Bonos Corporativos mediante la Resolución SMV N° 560-17, por valor de US\$30 millones divididos en serie A y B. Los bonos de la Serie A por US\$22 millones, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los bonos de la serie B por US\$8 millones, devengan intereses a una tasa anual fija de 6.5% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado de acuerdo a un cronograma de pago. Con la emisión de bonos se realizó la cancelación de la línea interina de construcción de Bac International Bank, Inc. por US\$26.6 millones y préstamo a Prival Bank por US\$3.5 millones.

El Emisor cuenta con un Capital social de US\$10,000. El Patrimonio neto de la empresa fue de (US\$302,000) que incluye pérdidas acumuladas de periodos anteriores por US\$409,000 y pérdida del año 2017 por US\$123,157.

### C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2017 el Emisor reporta una utilidad de \$97,473, que incluye ingresos por ventas de dos locales comerciales por US\$5 millones, ingresos por alquiler por US\$1.8 millones, así como costos de venta por US\$4.1 millones, gastos administrativos US\$0.5 millones, gastos de depreciación US\$0.7 millones, gastos financieros por US\$1.2 millones e impuesto sobre la renta por US\$0.15 millones.



**D. Análisis de Perspectivas**

Al 31 de diciembre la plaza comercial tenía una ocupación de 77%, que consiste en 2 locales vendidos, 24 alquilados, siete aún que no han aperturado y 10 disponibles. Los siete locales que aún no han abierto al público representan ingresos por el orden de US\$19,000 mensuales, que se verán reflejados en diferentes fechas durante el primer semestre del año 2018. De igual forma se está llevando a cabo la comercialización de los 10 locales que están disponible al 31 de diciembre 2017.

**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: [mdrivera@grupoverdeazul.com](mailto:mdrivera@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 BMWP 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 BMWP 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 Dophy 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 auditoría 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 2017, 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.

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

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

Grupo de acciones	Número acciones	% del número de acciones	Número accionistas	% del número de accionistas
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 2017, 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 2017 y 31 de diciembre 2016 los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>doce meses</u> 31-dic-17	<u>doce meses</u> 31-dic-16
Activos:		
Cuentas por cobrar	119,262	17,933
Pasivos:		
Cuentas por pagar	22,765	44,245
Cuentas por pagar accionistas	7,972,046	5,643,295

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 2017, 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 2017, 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 2017, 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)

## Formulario IN-A

Serie	B
Fecha de emisión	13 de octubre 2017
Monto emitido	US\$8,000,000
Tasa de interés	6.5% anual fija
Plazo	7 años
Vencimiento	27 octubre 2024
Vencimiento	27 octubre 2024
Pago a capital	El pago a capital será de acuerdo al siguiente cronograma:

año	pago trimestral	pago anual	año	pago trimestral	pago anual
1	0%	0%	5	1.88%	7.5%
2	1.5%	6.0%	6	2.13%	8.5%
3	1.63%	6.50%	7	2.375%	9.5%
4	1.75%	7.0%	al vencimiento		55%

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

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

## C. Información de Mercado

Los Bonos Corporativos emitidos en octubre de 2017:

Listado bursátil	Bolsa de Valores de Panamá	Precio al cierre 31 diciembre 2017
Símbolo bursátil	ISIN PAL0601921A3	100.00%
	ISIN PAL0601921B1	100.10%

## II PARTE

## RESUMEN FINANCIERO

## 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-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Ingresos totales	6,930,371	-	-	10,000
Ganancia bruta en ventas	2,073,504	-	-	(321,286)
Márgen operativo	1226.56%	0.00%	0.00%	0%
Gastos generales	(463,766)	(95,757)	(162,454)	(150,287)
Gastos financieros	(1,440,688)	(788)	-	-
Utilidad (pérdida) neta	169,050	(96,545)	(162,454)	(471,573)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	338.10	(193)	(325)	(943)
Depreciación y amortización	(722,884)	-	-	-
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

Balance General (En US\$)	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Activo circulante	259,644	155,023	96,225	213,303
Activos totales	38,416,355	3,759,318	16,006,980	5,667,864
Pasivo circulante	1,300,056	30,347,157	11,394,363	3,011,075
Deuda a largo plazo	37,638,742	7,366,470	4,915,358	2,797,076
Capital pagado	38,797,692	9,692,046	9,478,295	5,978,295
Pérdida acumuladas	(532,443)	(409,286)	(312,741)	(150,287)
Patrimonio total	38,265,249	9,282,760	9,165,554	5,828,008

Razones financieras:	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	1	1	1	0
Capital de trabajo	(1,040,412)	(30,192,134)	(11,298,138)	(2,797,772)
Razón corriente	0.20	0.01	0.01	0.07
Utilidad operativa / Gastos financieros	(0.12)	122.52	n/a	n/a

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

Adjuntamos los Estados financieros auditados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2017.

**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.  Si. 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:

Formulario IN-A

	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 quienes 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.

Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 28 marzo 2018



**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**

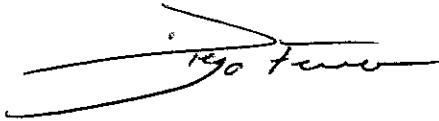
Este informe de Actualización Anual, estará disponible a los inversionistas y al público en general, para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites), de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.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

Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 28 marzo 2018

### 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diego Ferrer". The signature is stylized with a long horizontal stroke and a small mark above the first letter.

Diego Ferrer  
Apoderado especial

# **Deloitte.**

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

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 é Informe de los auditores independientes del 28 de marzo de 2018

"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 2017**

<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 - 26

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de  
**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 2017, 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 2017 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.**

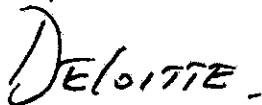
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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.



28 de marzo de 2018  
Panamá, República de Panamá

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	4	74,261	155,023
Cuentas por cobrar clientes	5	182,747	-
Otros activos		<u>2,636</u>	<u>-</u>
Total de activos corrientes		<u>259,644</u>	<u>155,023</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Proyectos en proceso	8	-	31,929,805
Propiedades de inversión, neto	8,9,14	35,680,798	4,318,794
Alquileres por cobrar futuro	6	564,424	-
Depósitos de garantía		104,996	83,878
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	119,262	17,933
Anticipo a contratistas		-	808,908
Otros activos	11	<u>1,687,231</u>	<u>-</u>
Total de activos corrientes		<u>38,156,711</u>	<u>37,159,318</u>
<b>Total de activos</b>		<u>38,416,355</u>	<u>37,314,341</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	10	870,691	3,791,973
Bonos por pagar	14	120,000	-
Préstamos por pagar	13	-	26,555,184
Impuesto sobre la renta diferido	6,17	141,106	-
Adelantos recibidos de clientes	12	36,894	-
Otros pasivos		<u>131,365</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		<u>1,300,056</u>	<u>30,347,157</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Adelantos recibidos de clientes	12	-	1,678,930
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	22,765	44,245
Bonos por pagar	14	29,643,931	-
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>7,972,046</u>	<u>5,643,295</u>
Total de pasivos a largo plazo		<u>37,638,742</u>	<u>7,366,470</u>
Total de pasivos		<u>38,938,798</u>	<u>37,713,627</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	18	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(532,443)</u>	<u>(409,286)</u>
Total de patrimonio		<u>(522,443)</u>	<u>(399,286)</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>38,416,355</u>	<u>37,314,341</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 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos por alquiler	6	1,767,015	-
Otros ingresos de alquiler		31,961	-
Otros ingresos		94,700	-
Ingresos por alquiler		<u>1,893,676</u>	<u>-</u>
Venta de propiedad de inversión		5,036,695	-
Costo de ventas de propiedad de inversión	9	<u>(4,133,983)</u>	<u>-</u>
Ganancia en venta de propiedad de inversión		902,712	-
Gastos generales y administrativos	15	(463,766)	(95,757)
Depreciación	9	<u>(722,884)</u>	<u>-</u>
Total de gastos		<u>(1,186,650)</u>	<u>(95,757)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		1,609,738	(95,757)
Costos financieros, neto	16	<u>(1,440,688)</u>	<u>(788)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		169,050	(96,545)
Impuesto sobre la renta	17	<u>(292,207)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(123,157)</u>	<u>(96,545)</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 2017  
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	18	10,000	(312,741)	(302,741)
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(96,545)</u>	<u>(96,545)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	18	10,000	(409,286)	(399,286)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>(123,157)</u>	<u>(123,157)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	18	<u>10,000</u>	<u>(532,443)</u>	<u>(522,443)</u>

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 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(123,157)	(96,545)
Ajustes por:			
Depreciación	9	722,884	-
Impuesto sobre la renta	6,17	292,207	-
Gasto de interés	16	1,440,688	-
Ganancia en venta de propiedad de inversión	9	(901,138)	-
		<u>1,431,484</u>	<u>(96,545)</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	5	(182,747)	44,245
Aumento en otros activos		(2,636)	-
Aumento en depósitos de garantía		(21,118)	(83,878)
Aumento en otros activos	11	(1,687,231)	-
Aumento en alquileres por cobrar futuro	6	(564,424)	-
Disminución en adelantos recibidos de clientes	12	(327,628)	-
Aumento en otros pasivos		131,365	-
		<u>(1,222,935)</u>	<u>(136,178)</u>
<b>Flujos de actividad de operación:</b>			
Interés pagado		(1,434,931)	-
Impuesto pagado		(151,101)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(2,808,967)</u>	<u>(136,178)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento de propiedad de inversión	8,9	(6,401,440)	155,995
Venta de propiedad de inversión	9	3,720,713	646,868
Proyectos en proceso	8,22	-	(19,737,699)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	(101,329)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,782,056)</u>	<u>(18,934,836)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos adquiridos	13	4,297,739	17,387,746
Producto de pagos a préstamos	13	(30,852,923)	-
Producto de emisión de bonos	14	29,758,174	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	(21,480)	-
Cuentas por pagar accionistas	7	2,328,751	1,759,999
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>5,510,261</u>	<u>19,147,745</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en bancos		(80,762)	76,731
Efectivo al inicio del año		<u>155,023</u>	<u>78,292</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>74,261</u></u>	<u><u>155,023</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 2017  
(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.

La oficina de la Compañía está ubicada en Calle 50, Edificio BMW Plaza, piso 8

#### **Descripción del proyecto**

Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollado con en el objetivo de arrendar locales comerciales en el área exclusiva de Santa María Business District. El mismo consta con cuatro (4) niveles, una (1) azotea, seiscientos cinco (605) estacionamientos, cuarenta y tres (43) locales (incluye cinco anclas), cinco (5) Kioscos, quince (15) depósitos que podrán ser alquilados o vendidos y un (1) depósito correspondiente al local denominado ancla tres (3); empezó a operar en junio de 2017.

### **2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y regulaciones**

#### **2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que afectan los estados financieros**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") por sus siglas en inglés, que son obligatoriamente efectivas para el período que inicie el 1 de enero de 2017. o posterior.

##### **Enmiendas a la NIC 7 Iniciativa de divulgación**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación, incluidos los cambios en efectivo y los que no son en efectivo. La aplicación de esta modificación no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

##### **2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas**

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Con excepción de las descritas a continuación, no se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.
- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas.

Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura.

Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada

**NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes:** En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

**NIIF 16 - Arrendamientos:** El 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 - Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 - Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliarios y equipos. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

Modificación a la NIC 12: Impuestos a las ganancias – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas: La modificación proporciona claridad acerca del reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable, para los cuales su base fiscal es el costo; la estimación de los beneficios imponibles futuros, en la cual se podrá asumir que un activo se recuperará por un valor que supera su importe en libros; y la exclusión de la base imponible resultante de la reversión de las diferencias temporales deducibles para analizar la recuperabilidad de las mismas y compararlas con los beneficios económicos futuros. La fecha de aplicación retroactiva será a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía a partir de los próximos periodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

### 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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

- 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.

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



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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

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

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

#### **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 2017  
(En balboas)

---

### 4. Efectivo y depósitos en banco

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

	2017	2016
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	8,567	3,169
Prival Bank, S.A.	<u>65,694</u>	<u>151,854</u>
	<u>74,261</u>	<u>155,023</u>

### 5. Cuentas por cobrar clientes

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

	2017	2016
Cuentas por cobrar alquileres	57,296	-
Cuentas por cobrar otras	<u>125,451</u>	<u>-</u>
Total	<u>182,747</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar otras por B/.125,451 corresponden al saldo de la Carta Promesa del cliente Casabat Properties, S.A., correspondiente a la venta de cinco (5) depósitos N° DEP15, DEP16, DEP17, DEP18 Y DEP19, los cuales al 31 de diciembre de 2017, se están inscribiendo al Régimen de Propiedad Horizontal como finca.

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

	2017	2016
Corriente		
0 - 30 días	14,128	-
31 - 60 días	35,347	-
61 - 90 días	<u>7,821</u>	<u>-</u>
Total	<u>57,296</u>	<u>-</u>

Para las cuentas de más de 60 días la Compañía no considera establecer provisión ya que las mismas son recuperables en el corto plazo.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

#### 6. Alquileres por cobrar futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cañones 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 2017, la Compañía ha reconocido en el estado de ganancias o pérdidas un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/. 564,424 y un impuesto sobre la renta diferido por valor de 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:

	2017	2016
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>119,262</u>	<u>17,933</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>22,765</u>	<u>44,245</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>7,972,046</u>	<u>5,643,295</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.

#### 8. Proyectos en proceso

Un detalle de los costos de proyectos en proceso se presenta a continuación:

	2017			Saldo al 31 de diciembre de 2017
	Saldo al 1 de enero de 2017	Aumentos	Capitalización	
Construcciones en proceso	<u>31,929,805</u>	<u>4,289,066</u>	<u>(36,218,871)</u>	<u>-</u>

	2016			Saldo al 31 de diciembre de 2016
	Saldo al 1 de enero de 2016	Aumentos	Capitalización	
Construcciones en proceso	<u>10,627,058</u>	<u>21,302,747</u>	<u>-</u>	<u>31,929,805</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

### 9. Propiedad de inversión, neto

Costo	Saldo al 1 de enero de 2017	Capitalización	Disposición	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Propiedad de inversión	4,318,794	36,218,871	(4,133,983)	36,403,682

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2017	Capitalización	Depreciación acumulada	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Propiedad de inversión	-	-	(722,884)	(722,884)
	<u>4,318,794</u>			<u>35,680,798</u>

A continuación el movimiento de la depreciación acumulada para el año terminado el 31 de diciembre de 2017:

	2017	2016
Saldo inicial	-	-
Costo del año	<u>722,884</u>	-
Saldo final	<u>722,884</u>	-

Al 31 de diciembre de 2016, la finca No.367559 se mantenía como garantía de la línea interina de construcción. En octubre de 2017, dicha línea fue cancelada a través de la emisión de bonos corporativos y dichas propiedades forman parte de las garantías de los bonos (ver Nota 14).

Durante el año se capitalizaron intereses por B/.687,641.

### 10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2017, por B/.870,691 (2016: B/.3,791,973) comprenden principalmente montos pendientes por pagos de proveedores del proyecto. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 30 días, con excepción de los saldos con contratistas, lo cuales se cancelarán en función de la terminación del proyecto.

### 11. Otros activos

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

### 12. Adelanto recibidos de clientes

La Compañía ha firmado acuerdos de pre-venta con clientes, de los cuales ha recibido pagos iniciales de contratos de arrendamiento, compra venta y opción de compra. El saldo de los importes de clientes al 31 de diciembre de 2017 es de B/.36,894 (2016: B/.1,678,930).

### 13. Préstamos por pagar

Las obligaciones financieras se presentan a continuación:

	2017	2016
Bac International Bank, Inc. - Línea interina de construcción sindicada por la suma de B/.28,000,000 a una tasa de interés anual de 5.45% más FECl con vencimiento en marzo de 2018. Con garantía hipotecaria de la finca No. 367559.	-	<u>26,555,184</u>

En octubre de 2017, con la emisión de bonos se realizó la cancelación de la línea interina de construcción de Bac International Bank, Inc por B/.26,555,184 y préstamo a Prival Bank, S.A. por B/.3,500,000, aperturado a inicio de 2017.

### 14. Bonos por pagar, neto

La emisión de bonos por B/.30,000,000 contiene dos series, "Serie A y Serie B" las cuales se resumen de la siguiente manera:

Detalle de la emisión	Vencimiento	Tasa de interés anual	2017
Bonos serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000
Bonos serie B	Octubre 2024	6.50%	<u>8,000,000</u>
			30,000,000
Costos de emisión			<u>(236,069)</u>
			<u>29,763,931</u>

El movimiento de los bonos por pagar, neto se presenta a continuación:

	2017
Balance inicial	30,000,000
Costos de emisión	(241,826)
Amortización de costo de emisión	<u>5,757</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 2017 (En balboas)

---

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

	2017
Costos de emisión de bonos al inicio del año	241,826
Amortización acumulada:	
Balance al inicio del año	-
Incremento del año	(5,757)
Balance al final del año	(5,757)
Costos de emisión de bonos al final del año	236,069

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

#### **Serie B:**

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie B no es mayor de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de dicha Serie y será notificada por el emisor a la superintendencia de mercado de valores 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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

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

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

### 14.2 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.

### 14.3 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%

### 14.4 Garantía

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

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

#### 14.5 Condiciones financieras

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

#### 15. Gastos generales, administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2017	2016
Mercadeo y publicidad	200,615	-
Honorarios profesionales	93,581	9,009
Cuotas de mantenimiento	76,583	23,321
Impuestos	58,013	58,237
Seguros	30,832	-
Otros gastos	4,142	5,190
	<u>463,766</u>	<u>95,757</u>

Los costos de mercadeo están asociados a los costos publicitarios incurridos en la apertura de la plaza comercial durante el año 2017.



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

### 16. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gasto de intereses	2,128,329	2,086,766
Intereses capitalizados	<u>(687,641)</u>	<u>(2,085,978)</u>
	<u>1,440,688</u>	<u>788</u>

### 17. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

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

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	<u>169,050</u>	<u>(96,545)</u>
Impuesto sobre la renta calculado a 25% (2016: 25%)	(42,263)	24,136
Efecto de:		
Impuesto sobre ganancia de capital calculado al 3%	(151,101)	-
Ingresos no gravables	<u>(98,843)</u>	<u>(24,136)</u>
	<u>(292,207)</u>	<u>-</u>

Impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

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

### 18. Capital en acciones

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

### 19. Administración de riesgos de instrumentos financieros

#### 19.1 *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

#### 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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

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>

Importe en libros	2016 Flujos de efectivo contractuales				
	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año	
Préstamos por pagar	26,555,184	26,555,184	-	26,555,184	-
Adelanto recibidos de clientes	1,678,930	1,678,930	-	1,678,930	-
Cuentas por pagar	3,791,973	3,791,973	3,211,546	580,427	-
	<u>32,026,087</u>	<u>32,026,087</u>	<u>3,211,546</u>	<u>28,814,541</u>	<u>-</u>

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

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros.

#### *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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

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

	2017	2016
Total de pasivos	38,934,315	37,713,627
Menos: efectivo	<u>74,261</u>	<u>155,023</u>
Deuda neta	<u>39,008,576</u>	<u>37,868,650</u>
Total de patrimonio	<u>(535,893)</u>	<u>(399,286)</u>
Deuda a la razón de capital	<u>(72.79)</u>	<u>(94.84)</u>

Los pasivos incluyen cuentas por pagar accionistas por B/.7,972,046 y B/.5,643,295 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, que sirven de soporte financiero en la estructura de capital de la Compañía (ver Nota 7).

#### 20. 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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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 encuentran disponibles en mercados que no sean activos, el valor razonable es estimado sobre la base de los precios establecidos de otros instrumentos similares, o si estos precios no están disponibles, utilizar técnicas internas de valuación principalmente modelos de flujos de caja descontados. Este tipo de valores son clasificados dentro del nivel 2 o 3 de jerarquía del valor razonable.

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

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

	Jerarquía del valor razonable		
	Valor	Medición	
	razonable	a valor	
	en libro	razonable	Nivel 3
	<u>Total</u>		
<b>Pasivos</b>			
31 de diciembre de 2017			
Bonos por pagar	<u>30,000,000</u>	-	<u>30,000,000</u>
31 de diciembre de 2016			
Préstamos por pagar	<u>26,555,184</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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

#### 21. Revelación de flujo de caja

##### 21.1 Transacciones no monetarias

Durante el año en curso, 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:

	2017	2016
Incremento en las construcciones en proceso a través de la acumulación de facturas por pagar en las cuentas por pagar proveedores	257,325	1,565,048
Incremento de la propiedad de inversión a través de adelantos realizados a contratistas.	808,908	155,995
Disminución en propiedad de inversión por venta de locales, a través de anticipos recibidos de clientes	1,314,408	-

#### 22. Reclasificación

Durante el año 2017, la Compañía ha realizado algunas reclasificaciones en el flujo de efectivo del año 2016 para hacerlo comparativo con el de 2017, producto de una restructuración en el giro del negocio tal y como se describe:

Los cambios en el flujo se presentan a continuación:

	Como fue presentado	Reclasificación	Como se presenta
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Proyectos en proceso	(21,302,747)	21,302,747	-
Cuentas por pagar proveedores	1,565,048	(1,565,048)	-
Adelantos recibidos de clientes	646,868	(646,868)	-
Anticipo a contratista	155,995	(155,995)	-
	(19,071,014)	18,934,836	(136,178)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento de propiedad de inversión	-	646,868	646,868
Venta de propiedad de inversión	-	155,995	155,995
Proyectos en proceso	-	(19,737,699)	(19,737,699)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-	(18,934,836)	(18,934,836)

#### 23. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2018, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Se determinó que no se produjeron acontecimiento posterior que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

#### 24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 28 de marzo de 2018.

\*\*\*\*\*



REPUBLICA DE PANAMA  
PÁPEL NOTARIAL 3940  
8863



REPUBLICA de PANAMA  
TIMBRE NACIONAL \*

≈008.00

22 03 18

P.B. 1084

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----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 dieciocho (2018), 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; Secretario; y Tesorero, 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 cuatrocientos cuarenta y cinco (824445) de la Sección Mercantil del Registro Público, con domicilio en 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 diecisiete (2017). -----

5261

(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 diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). \_\_\_\_\_

(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 PANAMA  
PAPEL NOTARIAL

3980  
8864



REPUBLICA de PANAMA  
\* TIMBRE NACIONAL \*



008.00

22 03 18

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 ochocientos 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

  
ALBERTO VALLARINO CLEMENT

  
Natividad Quirós Aguilar  
Notario Público Cuarta



5262