



Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2017

"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 2016**

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Accionista y Junta Directiva

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y el estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio, y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Dolphy Plaza Comercial, S.A.** al 31 de diciembre de 2016, y sus resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración considere necesario para permitirle preparar los estados financieros, de manera que éstos no incluyan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraudes o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden resultar por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente, o en su conjunto, puede razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Nuestro trabajo también consiste en:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que uno que resulte de un error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones inadecuadas, o sobrepasar el control interno.

Deloitte.

- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiadas en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, cuando existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar de que el Grupo deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcancen una presentación razonable.
- Obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsable por la dirección, supervisión y desarrollo de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.

DELOITTE.

31 de marzo de 2017
Panamá, Rep. de Panamá

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	155,023	78,292
Cuentas por cobrar relacionadas	7	<u>17,933</u>	<u>17,933</u>
Total de activos corrientes		172,956	96,225
Activos no corrientes:			
Terrenos	8	4,318,794	4,318,794
Proyectos en proceso	8	31,929,805	10,627,058
Depósitos de garantía		83,878	-
Anticipo a contratistas		<u>808,908</u>	<u>964,903</u>
Total de activos		<u><u>37,314,341</u></u>	<u><u>16,006,980</u></u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	3,791,973	2,226,925
Préstamos por pagar	11	<u>26,555,184</u>	<u>9,167,438</u>
Total de pasivos corriente		30,347,157	11,394,363
Pasivos a largo plazo:			
Adelantos recibidos de clientes	10	1,678,930	1,032,062
Cuentas por pagar relacionadas	7	44,245	-
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>5,643,295</u>	<u>3,883,296</u>
Total de pasivos a largo plazo		7,366,470	4,915,358
Total de pasivos		<u><u>37,713,627</u></u>	<u><u>16,309,721</u></u>
Patrimonio:			
Capital en acciones	12	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(409,286)</u>	<u>(312,741)</u>
Total de patrimonio		<u>(399,286)</u>	<u>(302,741)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>37,314,341</u></u>	<u><u>16,006,980</u></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 2016
(En balboas)

	2016	2015
Gastos generales y administrativos:		
Impuestos y legales	58,237	58,168
Cuotas de mantenimiento	23,321	100,196
Bancarios	788	335
Honorarios profesionales	9,009	700
Donaciones	5,000	3,000
Otros gastos	<u>190</u>	<u>55</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>96,545</u>	<u>162,454</u>
Pérdida neta	<u>96,545</u>	<u>162,454</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 2016
(En balboas)

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014 (compilado)	10,000	(150,287)	(140,287)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(162,454)</u>	<u>(162,454)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	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	<u>10,000</u>	<u>(409,286)</u>	<u>(399,286)</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 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(96,545)	(162,454)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar relacionadas	7	44,245	(17,933)
Proyectos en proceso		(21,302,747)	(9,491,291)
Depósitos de garantía		(83,878)	-
Cuentas por pagar proveedores	9	1,565,048	2,226,925
Adelantos recibidos de clientes	10	646,868	765,718
Anticipo a contratista		<u>155,995</u>	<u>(964,903)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(19,071,014)</u>	<u>(7,643,938)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos adquiridos	11	17,387,746	6,156,363
Cuentas por pagar accionistas		<u>1,759,999</u>	<u>1,352,564</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>19,147,745</u>	<u>7,508,927</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en bancos		76,731	(135,011)
Efectivo al inicio del año		<u>78,292</u>	<u>213,303</u>
Efectivo al final del año		<u>155,023</u>	<u>78,292</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 2016

(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 se dedica principalmente al desarrollo y construcción de un Centro Comercial ubicado en Santa Maria Business District. La Compañía es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin del desarrollo, construcción y comercialización de este proyecto.

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.

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*

No hubo NIIFs o interpretaciones efectivas para el año que inicio el 1 de enero de 2016, que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

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.

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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

- 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.
- 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

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.

Modificación a la NIC 7: Estado de flujos de efectivo – Iniciativa de desgloses: La modificación requiere que las entidades presenten un desglose de los cambios ocurridos en los pasivos originados por actividades de financiación, con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios de la información financiera. La fecha efectiva para esta modificación es 1 de enero de 2017, con aplicación prospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

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 períodos 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados bajo el costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

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

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

3.3 Uso de estimaciones

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

3.4 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

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

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

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

3.6 Proyectos en proceso

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

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

3.7 Propiedad de inversión

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

3.8 Moneda funcional

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

4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

4.1 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.

Los principales riesgos financieros identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y mercado, los cuales se describen a continuación:

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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

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.

5. 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 2016

(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).

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	<u>Total</u>	<u>Valor razonable en libro</u>	<u>Medición a valor razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
31 de diciembre de 2016				
Préstamos por pagar	<u>26,555,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,555,184</u>
31 de diciembre de 2015				
Préstamos por pagar	<u>9,167,438</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,167,438</u>

El valor razonable de los pasivos financieros incluidos en el Nivel 3, mostrados arriba ha sido determinado con los modelos de precios generalmente aceptados, basados en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

6. Efectivo y depósitos en banco

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

	2016	2015
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	3,169	1,000
Prival Bank, S.A.	<u>151,854</u>	<u>77,292</u>
	<u>155,023</u>	<u>78,292</u>

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:

	2016	2015
En el estado de situación financiera		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>17,933</u>	<u>17,933</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>44,245</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>5,643,295</u>	<u>3,883,296</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

8. Proyectos en proceso

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

	2016	2015
Terreno	4,318,794	4,318,794
Costos de proyectos en proceso:		
Infraestructura	17,749,779	5,546,936
Albañilería en general - obra gris	1,624,165	-
Electromecánica	2,189,483	-
Acabados	1,476,512	-
Gerencia de construcción	135,429	303,497
Diseño	442,358	425,318
Impuestos	1,534,603	492,075
Estudios generales	117,632	41,642
Seguros	163,140	133,757
Costo de interés	2,085,978	779,851
Administración de proyecto	1,682,353	1,094,304
Movimiento de tierra	1,130,090	832,361
Otros	1,598,283	977,317
	<u>31,929,805</u>	<u>10,627,058</u>
	<u>36,248,599</u>	<u>14,945,852</u>

El proyecto que desarrolla Dolphy Plaza Comercial, S.A., es un Centro Comercial ubicado en Santa Maria Business District, con más de 14,500 mt² de área comercial, conformado por 22 locales comerciales en planta baja y 21 locales comerciales en nivel 100, espacios para Quioscos y 582 estacionamientos.

Los términos más importantes se detallan a continuación:

(a) *Ingeniería R-M, S.A.*

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía un contrato de Reembolso de Costos y Gastos con Ingeniería R-M, S.A. para llevar a cabo el suministro de los materiales, equipos, mano de obra, dirección técnica y todo lo necesario para ejecutar la obra, más los honorarios de administración y utilidad por la suma de B/.19,921,778 incluyendo el ITBMS. El honorario de administración de proyectos y utilidad correspondía al 4.5% cada uno sobre los costos directos e indirectos reembolsados hasta alcanzar el precio objetivo del contrato.

El 5 de enero de 2016, la Compañía e Ingeniería R-M, S.A., suscriben una Reforma Integral al Contrato, para que a partir de la ejecución del mismo, sea un Contrato de Construcción a Precio Fijo por la suma de B/.21,745,913. Los honorarios de administración de proyectos y utilidad serán de 5% cada uno, sobre los costos directos e indirectos. Adicionalmente, existen ordenes de cambio aprobadas para el año 2016, por un total de B/.414,861, por lo que el monto del contrato aumenta a B/.22,160,774.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

(b) Proyectos y Administración de Panamá (PROYECTA), S.A.

La Compañía mantiene contrato por: 1) Servicios de planificación por la suma de B/.8,000; 2) Administración de obra correspondiente a un 3% del costo total de la construcción; 3) Gestión de comercialización de la siguiente manera: contratos de arrendamiento equivalente a 2.5 meses del canon pactado; contrato de compra venta sobre 5% del precio pactado; contrato de arrendamiento con opción a compra, se pagará 2.5 meses sobre el canon pactado y cuando se ejerza la venta se pagara el 5% sobre el precio de venta.

Al 31 de diciembre 2016, se capitalizaron intereses por financiamiento por B/.1,306,126 (2015: B/.357,805).

9. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores por B/.3,791,973 (2015: B/.2,226,925) comprenden principalmente montos pendientes por pagos de proveedores del proyecto. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 30 días.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar proveedores se aproxima a su valor razonable.

10. Adelantos 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 2016 es de B/.1,678,930 (2015: B/.1,032,062).

11. Préstamos por pagar

	2016	2015
Bac International Bank, Inc. - Línea de crédito para capital de trabajo a una tasa de interés anual de 4.5% más FECl con vencimiento en el año 2016.	-	6,967,438
Prival Bank, S.A. - Línea de crédito "No Rotativa" a una tasa de interés anual de 4.5% más FECl con vencimiento en el año 2016.	-	2,200,000
Bac International Bank, Inc. - Línea interina de construcción sindicada por la suma de B/.28,000,000 a una tasa de interés anual 4.95% más FECl con vencimiento en marzo de 2018. Con garantía hipotecaria de la finca No.367559.	<u>26,555,184</u>	<u>-</u>
Total	<u>26,555,184</u>	<u>9,167,438</u>

En enero 2017, el banco notifico que la línea interina de construcción sindicada aumentaría un 0.50%, quedando el interes anual en 5.45%.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

12. Capital en acciones

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

13. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2016, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 31 de marzo de 2017, 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.

Con fecha 14 de febrero de 2017, la Compañía autorizó a Prival Bank, S.A. como Agente Estructurador para realizar una emisión pública de bonos corporativos hasta por un valor de B/.28,000,000 resgistrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, los fondos de dicha emisión serán utilizados para la cancelación del capital, intereses y Feci relacionados al préstamo sindicado interino de construcción que mantiene la Compañía y el cual fue utilizado para el desarrollo del proyecto Santa María Plaza, donde BAC Panamá funge como Banco Agente.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2017.

* * * * *