

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

Estados Financieros No Auditados por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2016.

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estados Financieros No Auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 15

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de situación financiera (NO AUDITADO)****31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
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	31,920,630	10,627,058
Depósitos de garantía		83,878	-
Anticipo a contratistas		<u>808,907</u>	<u>964,903</u>
Total de activos		<u>37,305,166</u>	<u>16,006,980</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos:</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	3,782,798	2,226,925
Préstamos por pagar	11	<u>26,555,184</u>	<u>9,167,438</u>
Total de pasivos corriente		30,337,982	11,394,363
Pasivos a largo plazo			
Adelantos recibidos de clientes	10	1,678,931	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
<b>Total de pasivos</b>		<u>37,704,452</u>	<u>16,309,721</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>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>37,305,166</u>	<u>16,006,980</u>

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

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de ganancias o pérdidas (NO AUDITADO)****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016****(En balboas)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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.**

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de cambios en el patrimonio (NO AUDITADO)**

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>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014 (compilado)</b>	10,000	(150,287)	(140,287)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(162,454)</u>	<u>(162,454)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	10,000	(312,741)	(302,741)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(96,545)</u>	<u>(96,545)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<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.**

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de flujos de efectivo (NO AUDITADO)**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(96,545)	(162,454)
Cambios en activos y pasivos de operación			
Cuentas por cobrar relacionadas	7	-	(17,933)
Proyectos en proceso		(21,293,572)	(9,491,291)
Depósitos de garantía		(83,878)	-
Cuentas por pagar proveedores	9	1,555,873	2,226,925
Adelantos recibidos de clientes	10	646,869	765,718
Disminución (aumento) en anticipo a contratista		<u>155,996</u>	<u>(964,903)</u>
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de operación		(19,115,258)	(7,643,938)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos adquiridos	11	17,387,746	6,156,363
Cuentas por pagar relacionadas		44,245	-
Cuentas por pagar accionistas		<u>1,759,999</u>	<u>1,352,564</u>
Flujos de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento		<u>19,191,989</u>	<u>7,508,927</u>
(Disminución) aumento neto 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><u>155,023</u></u>	<u><u>78,292</u></u>

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

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, 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 Empresa) se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 1,366 del 17 de enero de 2014. La Empresa se dedica principalmente al desarrollo y construcción de un Centro Comercial ubicado en Santa Maria Business District. La Empresa es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin del desarrollo, construcción y comercialización de este proyecto.

La oficina de la Empresa 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 2015, 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 periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014 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: Clasificación y Medición Publicada en julio de 2014, sustituye a la orientación existente en la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. NIIF 9 incluye una guía revisada sobre la clasificación y valoración de los instrumentos financieros, un nuevo modelo de pérdida de crédito esperada para el cálculo de deterioro de los activos financieros y los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura. Se mantiene la orientación sobre reconocimiento y la cancelación de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, y se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso de la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes y sustituyen las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industria. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente en vez de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente.

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### **Notas a los estados financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

---

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la consideración que la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificar el (los) contrato(s) con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determine el precio de la transacción.
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) una obligación de desempeño es satisfecha, es decir, cuando el control de los bienes o servicios sobre los que se basa la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente. La NIIF 15 incluye guías para hacer frente a situaciones específicas. Además, extensas revelaciones son requeridas por la NIIF 15.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que empiecen en o después del 1 de enero de 2018, y se permite su aplicación anticipada.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Empresa 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 Empresa para el período de aplicación inicial.

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

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Empresa 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 Empresa 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.



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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### **Notas a los estados financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

---

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.

### **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.

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### **Notas a los estados financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

---

Baja en activos financieros - Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa 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 Empresa 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.

#### **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 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 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.

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### **Notas a los estados financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

---

#### **4. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

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

Por la naturaleza de sus operaciones, la Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa son los riesgos de crédito, liquidez y mercado, los cuales se describen a continuación:

##### Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Empresa son saldos de efectivo y depósitos en banco, que representan la exposición máxima de la Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa. El riesgo de liquidez se minimiza por el apoyo económico de las partes relacionadas de la Empresa, 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.

**Dolphy Plaza Comercial, S.A.**  
(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

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

---

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 Empresa 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 Empresa utiliza los mercados activos y los precios observables de mercado para activos y pasivos idénticos.

Cuando los activos y pasivos idénticos no son negociados en mercados activos, la Empresa 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 Empresa debe utilizar técnicas alternativas de valoración para determinar la medición de valor razonable. La frecuencia de transacciones, el tamaño del diferencial de oferta-demanda y el tamaño de la inversión son factores considerados para determinar la liquidez de los mercados y la relevancia de los precios observados en estos mercados.

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

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

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>en libro</u>	<u>razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
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.

#### 6. Efectivo y depósitos en banco

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

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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>En el estado de situación financiera</b>		
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.

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, 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	<u>4,318,794</u>	<u>4,318,794</u>
<b>Costos de proyectos en proceso:</b>		
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	<u>1,589,108</u>	<u>977,317</u>
	<u>31,920,630</u>	<u>10,627,058</u>
	<u>36,239,424</u>	<u>14,945,852</u>

El proyecto que desarrolla Dolphy Plaza Comercial, S.A., es un Centro Comercial ubicado en Santa María Business District, con más de 14,500 mt<sup>2</sup> de área comercial, conformado por 22 locales comerciales en planta baja y 21 locales comerciales en nivel 100, espacios para Quioscos y 582 estacionamientos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía un contrato de Reembolso de Costos y Gastos con Ingeniería RM, 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 Empresa e Ingeniería RM, 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. Adicional existen ordenes de cambio aprobadas para el año 2016, por un total de \$414,861, por lo que el monto del contrato aumenta a \$22,160,774.

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

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### **Notas a los estados financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

La Empresa mantiene contrato con Proyectos y Administración de Panamá (PROYECTA), S.A., 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 de 2016 por B/.3,782.798 (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 Empresa 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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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.**

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, 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.