

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016**

Razón social del Emisor: Verdemar Investment Corporation, S.A.

Valores que ha registrado: Emisión de 30,000 Acciones Preferentes Acumulativas Senior, a un valor de US\$1,000.00 cada una, según Resolución SMV N°397-14 del 27 agosto de 2014.

Números de teléfonos y fax del Emisor: 307-5077

Dirección del Emisor: Calle 50 Edificio BMW Plaza, piso 10

Dirección de correo electrónico del Emisor: [dferrer@grupoverdeazul.com](mailto:dferrer@grupoverdeazul.com)

**I PARTE  
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

La Empresa es una entidad tenedora de acciones que no opera por sí misma, por lo cual no genera gastos fijos. En el caso de requerir fondos, sería a través de aportes del accionista.

**B. Activos Financieros a Valor Razonable**

Al 30 de septiembre la Empresa tenía activos financieros a valor razonable por US\$82,075,447, que corresponden al valor razonable de la participación de la Empresa en 7 proyectos inmobiliarios.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	79,885,447	77,162,240
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	-	448,207
Aumento en la inversión	2,190,000	2,275,000
	<u>US\$ 82,075,447</u>	<u>US\$ 79,885,447</u>

DF

### C. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 30 de septiembre de 2016 reflejaba un valor de US\$72,890,235, conformado por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones con valor nominal	10,000	10,000
Capital adicional aportado	45,579,128	46,224,330
Acciones preferentes	28,842,000	29,119,000
Déficit acumulado	(1,540,893)	(1,954,261)
	<u>US\$ 72,890,235</u>	<u>US\$ 73,399,069</u>

Al 30 de septiembre, el déficit acumulado incluye pago de dividendos por US\$1,888,324.

### D. Resultados en Operaciones

Al 30 de septiembre de 2016, la empresa presenta gastos generales por US\$81,663.

### E. Análisis de Perspectivas

La Empresa a futuro espera continuar con la inversión en proyectos inmobiliarios.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

A. Resumen de las cifras financieras de la compañía

1. Resumen de Balance de Situación Consolidado

Balance General (En US\$)	Trimestre 30-sep-16	Trimestre 30-jun-16	Trimestre 31-mar-16	Trimestre 31-dic-15
<b>Activos</b>				
Depósito en banco	36,576	47,500	73,145	45,062
Dividendos por cobrar				551,678
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	82,075,447	81,335,447	80,635,447	79,885,447
<b>Total de Activos</b>	<b>82,112,023</b>	<b>81,382,947</b>	<b>80,708,592</b>	<b>80,482,187</b>
<b>Pasivos</b>				
Gastos acumulados por pagar	-	-	29,961	51,360
Impuesto sobre la renta diferido	4,615,217	4,615,217	4,615,217	4,615,217
Cuentas por pagar accionistas	4,606,571	3,866,571	3,166,541	2,416,541
<b>Total de Pasivos</b>	<b>9,221,788</b>	<b>8,481,788</b>	<b>7,811,719</b>	<b>7,083,118</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital adicional aportado	45,579,128	45,968,371	46,224,330	46,224,330
Acciones preferentes acumulativas senior	28,842,000	29,009,000	29,119,000	29,119,000
Déficit acumulado	(1,540,893)	(2,086,212)	(2,456,457)	(1,954,261)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>72,890,235</b>	<b>72,901,159</b>	<b>72,896,873</b>	<b>73,399,069</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>82,112,023</b>	<b>81,382,947</b>	<b>80,708,592</b>	<b>80,482,187</b>

2. Resumen de Estado de Ganancias y Pérdidas

Estado de Ganancias y Pérdidas (En US\$)	Trimestre 30-sep-16	Trimestre 30-jun-16	Trimestre 31-mar-16	Trimestre 31-dic-15
Ingresos por dividendos	2,383,355	1,191,678	-	3,575,033
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	-	-	-	448,207
Gastos generales	(81,663)	(65,445)	(32,955)	(100,625)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta diferido	2,301,692	1,126,233	(32,955)	3,922,615
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	-	(44,820)
<b>(Pérdida) Ganancia neta</b>	<b>2,301,692</b>	<b>1,126,233</b>	<b>(32,955)</b>	<b>3,877,795</b>

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

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 30 de septiembre de 2016

**IV PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

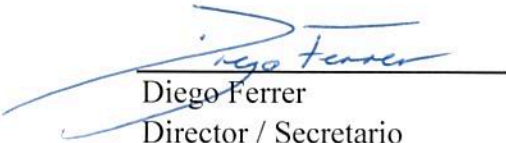
No aplica.

**IV PARTE**  
**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

No aplica.

**VI PARTE**  
**DIVULGACION**

El presente Informe de Actualización Trimestral, se encontrará disponible a inversionistas y al público en general, para ser consultado en las páginas de Internet de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

  
Diego Ferrer  
Director / Secretario

**Verdemar Investment  
Corporation, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

Estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2016

# **Verdemar Investment Corporation, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

## **Informe interino al 30 de septiembre de 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Estado de situación financiera	1
Estado de ganancias o pérdidas	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 15

## Verdemar Investment Corporation, S.A.

(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

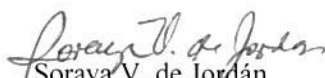
### Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Activos	Notas	2016	2015
Efectivo		36,576	45,062
Dividendos por cobrar		-	551,678
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	<u>82,075,447</u>	<u>79,885,447</u>
<b>Total de activos</b>		<u>82,112,023</u>	<u>80,482,187</u>
<b>Pasivos:</b>			
Gastos acumulados por pagar		-	51,360
Impuesto sobre la renta diferido	7	4,615,217	4,615,217
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>4,606,571</u>	<u>2,416,541</u>
Total de pasivos		9,221,788	7,083,118
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	6	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	45,579,128	46,224,330
Acciones preferentes acumulativas senior	1,6	28,842,000	29,119,000
Déficit acumulado		<u>(1,540,893)</u>	<u>(1,954,261)</u>
Total de patrimonio		<u>72,890,235</u>	<u>73,399,069</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>82,112,023</u>	<u>80,482,187</u>

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

  
Soraya V. de Jordán  
CPA 243-2007

## Verdemar Investment Corporation, S.A.

(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

### Estado de ganancias o pérdidas

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Nota	2016	2015
Ingreso por dividendos	4	2,383,355	3,575,033
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	-	448,207
Gastos generales		<u>(81,663)</u>	<u>(100,625)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta diferido		2,301,692	3,922,615
Impuesto sobre la renta diferido	7	<u>-</u>	<u>(44,820)</u>
Ganancia neta		<u>2,301,692</u>	<u>3,877,795</u>

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

DT

ej



**Verdemar Investment Corporation, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014		10,000	47,348,469	29,600,000	(3,297,746)	73,660,723
Redención parcial anticipada de acciones preferentes		-	-	(481,000)	-	(481,000)
Utilidad neta		-	-	-	3,877,795	3,877,795
Devolución al capital aportado		-	(1,124,139)	-	-	(1,124,139)
Dividendos pagados		-	-	-	(2,534,310)	(2,534,310)
Saldo al 31 de diciembre de 2015		10,000	46,224,330	29,119,000	(1,954,261)	73,399,069
Redención parcial anticipada de acciones preferentes				(277,000)		(277,000)
Utilidad neta		-	-	-	2,301,692	2,301,692
Devolución al capital aportado			(645,202)			(645,202)
Dividendos pagados		-	-	-	(1,888,324)	(1,888,324)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	6	10,000	45,579,128	28,842,000	(1,540,893)	72,890,235

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

**Verdemar Investment Corporation, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Estado de flujos de efectivo**  
**Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		2,301,692	3,877,795
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	-	(448,207)
Impuesto sobre la renta diferido	7	-	44,820
Movimiento del capital de trabajo			
(Disminución) aumento en gastos acumulados por pagar		(51,360)	(14,980)
Disminución (aumento) en dividendos por cobrar	4	<u>551,678</u>	<u>(551,678)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		2,802,010	2,907,750
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento en la inversión de aportes	5	<u>(2,190,000)</u>	<u>(2,275,000)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		<u>(2,190,000)</u>	<u>(2,275,000)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Cuentas por pagar accionistas		2,190,030	1,342,083
Devolución del capital aportado		(645,202)	(1,124,139)
Redención de acciones preferidas	6	(277,000)	(481,000)
Pago de dividendos	6	<u>(1,888,324)</u>	<u>(2,534,310)</u>
Efectivo neto utilizado de las actividades de financiamiento		<u>(620,496)</u>	<u>(2,797,366)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(8,486)	(2,164,616)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>45,062</u>	<u>2,209,678</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>36,576</u>	<u>45,062</u>

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

**Verdemar Investment Corporation, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Notas a los estados financieros**  
**al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

Verdemar Investment Corporation, S.A. (la "Empresa") está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública N° 541 del 8 de enero de 2014. La Empresa es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como emisor de las acciones preferentes acumulativas senior. La Empresa es una sociedad que se dedica indirectamente, a través de los proyectos que son de propiedad de compañías operativas de las que la Empresa es accionista, al negocio de construcción y desarrollo de proyectos residenciales. De tal manera, la capacidad de la Empresa de percibir ingresos y distribuir dividendos proviene específicamente de la capacidad de las compañías operativas de ejecución de los diferentes proyectos en desarrollo.

La Empresa es una subsidiaria totalmente poseída por Grupo Verdeazul, S.A., una entidad constituida el 27 de diciembre de 1994 de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.

La oficina principal de la Empresa está localizada en Calle 50 y Vía Porras, Edificio BMW Plaza, Piso 10, Panamá, República de Panamá.

El 23 de junio de 2014, se protocolizó a través de la Escritura Pública No. 15,817 el Convenio de Escisión entre Verdemar Investment Corporation, S.A. (la "Empresa") y Grupo Verdeazul, S.A. (GVA), la Compañía matriz, mediante el cual GVA (la sociedad escindida) traspasó a la Empresa ciertas acciones de sociedades de las que GVA era titular y que representaban las participaciones accionarias de GVA en diversos proyectos de desarrollos de bienes raíces residenciales y de playa, como parte de una estrategia de GVA para monetizar tales participaciones en tales proyectos. Producto de la transacción de escisión, la Empresa recibió acciones de participación en el capital de siete (7) proyectos de inversión con un costo en libros de B/.35,258,270, de los cuales la Empresa otorgó como contraprestación la suma de B/.30,000,000 en Acciones Preferentes a GVA y el saldo remanente fue aportado como un capital adicional. El valor razonable de los siete (7) proyectos a la fecha de la escisión, ascendía a B/.83,062,195 menos el impuesto sobre la renta diferido por B/.4,780,393; por consiguiente, el valor razonable de los activos netos traspasados ascendió a B/.78,281,802.

GVA celebró convenio de inscripción de valores con la Bolsa de Valores de Panamá, el 27 de agosto de 2014, con el objeto de ofrecer al público las acciones preferentes acumulativas senior.

Mediante el Convenio de Escisión, las partes declararon que la escisión no representó ganancia de capital para la sociedad escindida toda vez que se realiza por igual valor al que tienen los activos en los registros contables de la sociedad escindida y se dio cumplimiento a todo lo normado en el Artículo No. 505-F del Código de Comercio, introducido por la Ley No. 85 de 22 de noviembre de 2012. En adición, las partes acordaron que la Empresa limitará su responsabilidad a las obligaciones directamente vinculadas con los activos que se le transfieren.

A continuación detallamos los siete (7) proyectos cuya tenencia accionaria fue traspasada mediante el Convenio de Escisión, los cuales se encuentran en diferentes fases de ejecución:

**Puntarena – Buenaventura** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 76% de TCB Holding Inc., empresa dueña del 50% de Desarrollo Puntarena, S.A. Puntarena - Buenaventura es un proyecto residencial de playa ubicado sobre un terreno aproximado de 3.2 hectáreas en Buenaventura. Este proyecto comprende la construcción de 365 unidades (condominios y lofts) frente al mar y específicamente frente al hoyo 4 de la cancha de golf de Buenaventura. El proyecto inició en febrero de 2011 y su finalización está prevista para enero de 2021.

**Verdemar Investment Corporation, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Notas a los estados financieros  
al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

---

**Santa María Golf & Country Club** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 84% de Dolphy Real Estate Inc., empresa dueña del 14.19% de Unimax Properties Corporation, la cual a su vez es dueña del 100% de Ideal Living Corp. El proyecto Santa María, ubicado en la Ciudad de Panamá, está siendo desarrollado sobre un terreno total de 285 hectáreas. Este proyecto está compuesto por un desarrollo comercial sobre un área de 34 hectáreas ("Santa María Business District"); un desarrollo residencial sobre un área de 251 hectáreas ("Santa María Golf & Country Club") y un proyecto residencial llamado "The Crescent", de 32 unidades y dos torres residenciales llamadas "Santa Maria Court" de 58 apartamentos, junto al hotel "Santa Maria Hotel: A Luxury Collection" de 182 habitaciones. El proyecto inició en enero de 2009 y su finalización está prevista para junio de 2022.

**Greenview – Santa María** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Bristol Villas No. 1, S.A., empresa dueña del 45% de Greenview Development Group, S.A. El proyecto Greenview es un edificio residencial de 42 pisos (37 pisos de apartamentos). Este cuenta con 146 apartamentos con tamaños que oscilan entre 185m<sup>2</sup> y 235m<sup>2</sup> (4 apartamentos por piso). Está ubicado sobre un terreno de 2,723m<sup>2</sup> dentro de la comunidad de Santa María Golf & Country Club. El proyecto inició en noviembre de 2013 y su finalización está prevista para octubre de 2016.

**The Reserve – Santa María** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Santa María Development Corp. The Reserve ha sido concebido como un complejo residencial exclusivo ubicado sobre una parcela de aproximadamente 8.2 hectáreas dentro del proyecto Santa María Golf & Country Club. El proyecto consiste en la construcción de 11 torres de baja altura ("Garden Apartments"), todas posicionadas frente a los hoyos 17 y 18 de la cancha de golf. El proyecto inició en agosto de 2012 y su finalización está prevista para junio de 2019.

**Playa Dorada** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 25% de Resort Development Group, Inc. Playa Dorada es una comunidad residencial ubicada en la costa del Pacífico de Panamá, a 30 minutos de la ciudad capital; y en la dirección contraria, a sólo 5 minutos del nuevo centro comercial Westland Mall. Playa Dorada es un concepto que integra el entorno natural del área. El proyecto inició en enero de 2012 y su finalización está prevista para diciembre de 2022.

**Pearl Island** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Madreperla Corporation, S.A., empresa dueña del 37% de Cueva Holdings, Ltd., la cual a su vez es dueña del 100% de Península Resort, S.A. y del 50% de Pobladores Holdings, S.A., la cual a su vez es dueña del 100% de Pobladores, S.A. Pearl Island es un desarrollo residencial ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 105 hectáreas de la Isla Pedro González (tercera isla más grande en el archipiélago de Las Perlas). Este proyecto ofrece un total de 130 unidades, distribuidas en 61 lotes, 11 casas y 58 apartamentos. El proyecto inició en marzo de 2013 y su finalización está prevista para diciembre de 2016.

**Casamar** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Casamar Panamá Holding, S.A., empresa dueña del 100% de Casamar Development, S.A., Perla Mar Development, S.A. y Villas Casamar, S.A. Casamar Development, S.A. es dueña del 100% de Empresas Casamar, S.A., la cual a su vez es dueña del 60% de Casamar Fases I & II, S.A. Casamar es un complejo residencial de playa desarrollado sobre un terreno de 77 hectáreas ubicado a sólo 60 minutos de la Ciudad de Panamá. Este proyecto consiste en la construcción de 774 unidades distribuidas en 4 principales complejos. El proyecto inició en septiembre de 2011 y su finalización está prevista para junio de 2020.

## **2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)**

### **2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros**

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF, efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2015, que tuviera 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 2014. No se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros, excepto los siguientes indicados a continuación. 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

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros y su baja. Los requerimientos claves de la NIIF 9 se describen como sigue:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* que serán posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son exclusivamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deudas e inversiones de capital son medidas a su valor razonable 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 capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, sólo con los ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas.
- En relación con la medición de los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, sea presentada en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales puedan crear o ampliar un desajuste contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados como ganancias o pérdidas. Anteriormente, en la NIC 39, la totalidad del importe de la variación en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta como ganancias o pérdidas.

El 24 de julio de 2014, se emitió la versión final de la NIIF 9 que adicionó un nuevo modelo de deterioro de pérdidas esperadas e incluyó enmiendas al modelo de clasificación y medición de los activos financieros al añadir un nuevo modelo de valor razonable a través de la categoría de otras utilidades integrales para ciertos instrumentos de deuda y guías adicionales de cómo aplicar el modelo de negocio a la prueba de características de los flujos de cajas contractuales. Con esta enmienda se culmina el proyecto de instrumentos financieros del Consejo de Normas Internacionales de



**Notas a los estados financieros  
al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

---

Contabilidad (IASB). La Norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, la cual establece un único modelo integral para el uso de las entidades en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. Cuando se haga efectiva, la NIIF 15 sustituirá las guías actuales de reconocimiento de ingresos, incluyendo a la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de Construcción, y las interpretaciones correspondientes.

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 está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas a los estados financieros de la Empresa.

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

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

Los estados financieros de la Empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **3.2 Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico o costo amortizado, excepto por las inversiones al valor razonable con cambios en resultados, las cuales se presentan a su valor razonable al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

#### **3.3 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 norteamericano como moneda de uso legal.

### 3.4 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

La Empresa ha elegido contabilizar las inversiones en asociadas o negocios conjuntos en estos estados financieros separados como inversiones al valor razonable con cambios en resultados. La Empresa es tenedora de la siguiente participación en cada proyecto de inversión (inversión directa en las entidades finales o indirecta a través de entidades tenedoras de acciones intermedias), como se detalla a continuación:

Nombre de la empresa (proyecto)	Participación directa en el proyecto inmobiliario	País de incorporación
Desarrollo Puntarena, S.A. (Puntarena - Buenaventura)	38%	Panamá
Ideal Living Corp. (Santa María Golf & Country Club)	11.9%	Panamá
Greenview Development Group, S.A. (Greenview - Santa María)	45%	Panamá
Santa María Development Corp. (The Reserve - Santa María)	35%	Panamá
Resort Development Group Inc. (Playa Dorada)	25%	Panamá
Península Resort, S.A.	37%	Panamá
Pobladores, S.A. (Pearl Island)	18.5%	Panamá
Perla Mar Development, S.A.	35%	Panamá
Villas Casamar, S.A.	35%	Panamá
Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	21%	Panamá

Como parte del proceso de emisión de acciones preferentes, la Administración ha elegido contabilizar al valor razonable las inversiones en asociadas o negocios conjuntos ya que el valor razonable de las inversiones representa un elemento relevante en la determinación del patrimonio aportado el cual es la base de algunas razones financieras requeridas en el documento de emisión.

#### Reconocimiento, baja y medición

Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivos de la inversión han expirado o la Empresa ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la sociedad.

Las pérdidas o ganancias provenientes de cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados son presentadas en el estado de ganancias o pérdidas.

#### Estimación del valor razonable

El valor razonable de un activo que no tiene un precio de mercado activo es determinado utilizando técnicas de valuación. La Empresa utiliza una variedad de métodos y asunciones de mercado que están tasadas en condiciones de mercado a la fecha del reporte. Las técnicas de valuación incluyen el uso de análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación que son usualmente utilizadas por participantes de mercado utilizando la mayor cantidad de insumos del mercado y minimizando la confianza en insumos propios de la Empresa.

### **3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos**

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

Las acciones preferidas para las que no se tiene un vencimiento contractual y para las que la distribución a los tenedores de las acciones es a discreción de la Empresa ("El Emisor") son clasificadas como un instrumento de patrimonio.

#### Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva. Aquellos cuyos riesgos de mercado tengan cobertura de valor razonable, la ganancia o pérdida al riesgo cubierto ajustará el importe en libros del instrumento cubierto y se reconocerá en el resultado del período.

#### Baja en cuentas de pasivos financieros

Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran.

### **3.6 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros, y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Empresa es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.



**Notas a los estados financieros**  
**al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

---

**4. Transacciones con partes relacionadas**

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldos:		
Dividendos por cobrar	-	551,678
Cuentas por pagar accionistas	<u>4,606,571</u>	<u>2,416,541</u>
Transacciones:		
Ingresos por dividendos	<u>2,383,355</u>	<u>3,575,033</u>

Las cuentas por pagar partes relacionada no generan intereses, no están garantizadas y no tiene vencimiento.

En enero 2016 se hizo un aporte adicional a Resort Development Group, S.A por \$750,000, correspondiente a compra de acciones del proyecto Playa Dorada. Luego de este aporte la participación accionaria de Verdemar Investment Corporation, S.A., asciende a 25% del proyecto. En mayo y agosto 2016, respectivamente, se hizo aporte de capital adicional a Casamar Development, S.A. por \$700,000.00 y a Península Resort, S.A. por \$740,000.00.

Durante el tercer trimestre del año 2016, la empresa recibió dividendos de asociada por valor de B/.2,383,355.

**5. Estimaciones críticas de contabilidad**

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

Valor razonable de los instrumentos financieros: 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.

Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables

**Notas a los estados financieros**  
**al 30 de septiembre de 2016**  
 (En balboas)

utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Los datos de entrada no son observables para los activos o pasivos.

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.

Las inversiones al valor razonable con cambios en resultados son medidas al valor razonable, basado en los precios de mercado cotizados cuando están disponibles, o el caso de que no estén disponibles, sobre la base de los flujos futuros descontados utilizando tasa de mercado acordes con la calidad del crédito y vencimiento de la inversión.

Cuando los precios de referencia se encuentren disponibles en un mercado activo, los valores disponibles para la venta 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, se utilizan 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. La Empresa contrata valuadores calificados externos e independientes para realizar la valuación. La Administración trabaja estrechamente con los valuadores expertos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los datos de entrada al modelo.

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 30 de septiembre de 2016:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
30 de septiembre 2016	82,075,447	-	-	82,075,447
31 de diciembre 2015	79,885,447	-	-	79,885,447

**Verdemar Investment Corporation, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

**Notas a los estados financieros  
al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

El movimiento de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 3 es el siguiente:

	2016	2015
Saldo inicial	79,885,447	77,162,240
Incremento de la inversión	2,190,000	2,275,000
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	<u>-</u>	<u>448,207</u>
Saldo al final del año	<u>82,075,447</u>	<u>79,885,447</u>

A continuación se presentan los principales métodos de valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumo no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambio en el valor razonable +/-</u>
Inversión en proyectos inmobiliarios	82,075,447	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado	10%	13,729,203
			Costo de construcción por metro cuadrado	10%	19,017,792
			Tasa de descuento	10%	2,686,567

El cambio en el valor razonable revelado en la tabla de arriba muestra el impacto negativo o positivo motivado por un incremento o disminución el insumo no observable. Un incremento en los costos de construcción o la tasa de descuento causaría una disminución en el valor razonable. Sin embargo, un incremento en el precio de venta por metro cuadrado causaría un incremento en el valor razonable.

## 6. Capital en acciones

### Acciones comunes

El capital autorizado de Verdemar Investment Corporation, S.A. está constituido por quinientas (500) acciones comunes, con derecho a voto y sin valor nominal. Al 30 de septiembre de 2016, las quinientas (500) acciones comunes emitidas y en circulación ascendían a B/.10,000.

### Acciones preferentes acumulativas senior

El 21 de agosto de 2014, la Empresa emitió 30,000 acciones preferentes acumulativas senior a Grupo Verdeazul, S.A., con un valor nominal de B/.1,000 cada una. El 29 de agosto de 2014, Grupo Verdeazul, S.A., ofreció las acciones preferentes acumulativas senior de Verdemar Investment Corporation, Inc., hasta por B/.30,000,000, en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá en forma inmovilizada y mediante el Sistema de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). La tasa anual es de 8.5% y el dividendo se pagará trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año.

**Notas a los estados financieros  
al 30 de septiembre de 2016**  
(En balboas)

En caso de que la Junta Directiva de la Empresa determine que dada la situación de la Empresa no sea permitido o conveniente declarar y pagar un dividendo o que sólo se declare y pague el dividendo en forma parcial, el dividendo acumulado será acumulado y deberá ser pagado en el próximo día de pago de dividendo en el cual, a juicio de la Junta Directiva de la Empresa, se pueda hacer dicho pago.

Las acciones preferentes acumulativas senior no tienen fecha de vencimiento. No obstante, la Compañía podrá, a su entera discreción, redimir parcial o totalmente las acciones preferentes acumulativas senior.

**Redención parcial anticipada**

Según Actas de Junta Directiva fechada 31 de mayo y 19 de agosto de 2016 se autorizó una redención parcial anticipada de ciento diez (110) y ciento sesenta y siete (167), (2015: 481) acciones preferentes respectivamente, con un valor nominal de B/. 1,000 cada una y por un total de B/. 277,000 (2015: B/. 481,000) por lo que total de acciones preferentes en circulación se redujo a veintiocho mil ochocientos cuarenta y dos (28,842) (2015: 29,119).

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cantidad de acciones preferentes al inicio del periodo	29,119	29,600
Redención anticipada de acciones en marzo	-	(145)
Saldo al 31 marzo	<u>29,119</u>	<u>29,455</u>
Redención anticipada de acciones en junio	(110)	-
Saldo al 30 junio	29,009	29,455
Redención anticipada de acciones en septiembre	(167)	(336)
Cantidad de acciones preferentes al final del periodo	<u><u>28,842</u></u>	<u><u>29,119</u></u>

**Pago de dividendos**

Según Actas de Junta Directiva fechadas el 7 de marzo, 31 de mayo y 19 de agosto de 2016, se declaró un dividendo en efectivo de las acciones preferentes acumulativas senior por un valor nominal de B/. 469,241, B/. 788,943, y B/. 630,140 respectivamente que suman un total de B/. 1,888,324; (2015: B/. 2,534,310).

**Devolución de capital aportado**

Mediante Actas de Junta Directiva fechada 31 de mayo y 19 de agosto de 2016, se aprobó la devolución de capital aportado por la suma de B/. 255,959 y B/. 389,243 que suman un total de B/. 645,202 (2015: B/. 786,461).

**7. Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través

DT

BT



**Notas a los estados financieros**  
**al 30 de junio de 2016**  
(En balboas)

de la Bolsa de Valores de Panamá. Los ingresos (utilidades o dividendos) provenientes de las inversiones con que cuenta la Empresa, no se incluirán en la declaración de renta debido a que el impuesto sobre la renta es retenido en la fuente. Tampoco podrá incluir como deducciones los gastos o erogaciones en que haya incurrido para la obtención de las utilidades o dividendos.

La tarifa general del impuesto sobre la renta (ISR) es de 25% y la tarifa de impuestos sobre dividendos recibidos es 10% para acciones nominativas y 20% para acciones al portador.

Al 31 de diciembre 2015 se reconoció en resultados, impuesto diferido por un monto de B/.(44,820), correspondiente a la valuación realizada a los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, en el último trimestre de ese periodo.

Las diferencias temporales entre los saldos mantenidos en los estados financieros y las bases de impuesto sobre activos y pasivos que dan lugar a pasivos diferidos al 30 de septiembre de 2016:

	2016	2015
Flujos esperados de dividendos	<u>4,615,217</u>	<u>4,615,217</u>

## 8. Administración del riesgo financiero

### 8.1 *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 liquidez y mercado, los cuales se describen a continuación:

### 8.2 *Riesgo de liquidez*

La Empresa es una entidad tenedora de acciones, la cual no opera por sí misma. En el caso de que sus compañías relacionadas requiriesen de financiamiento o fondos de efectivo para cumplir con sus obligaciones, el riesgo de liquidez se minimiza por el acceso al financiamiento bancario o por aporte del accionista.

### 8.3 *Riesgo de mercado*

La Empresa no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

\*\*\*\*\*