

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

ANEXO 1

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

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

Año terminado el 31 de diciembre de 2017

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

Razón Social del Emisor: Verdemar Investment Corporation, S.A.
Valores que ha registrado: 30,000 acciones preferentes con un valor de US\$1,000.00 cada una.
Números de teléfono y fax del emisor: 307-5077 / fax: 307-5108
Dirección del Emisor: BMZ Plaza, Piso 10, Calle Cincuenta y Vía Porras
Dirección de correo electrónico del emisor: dferrer@grupoverdeazul.com

I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante:

Verdemar Investment Corporation, S.A: es una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público a la Ficha 823592, Documento Redi 2532233, de la Sección de Mercantil, protocolizada mediante Escritura Pública No. 541 del 8 de enero de 2014, otorgada en la Notaría Décima del Circuito de Panamá y con domicilio en la Ciudad de Panamá. La Compañía se dedica indirectamente,

a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales ubicados en la República de Panamá.

Verdemar Investment Corporation, S.A. cuenta con oficinas en el Edificio BMW Plaza, piso 10 sobre la Calle 50 y Vía Porras, teléfono 307-5077.

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

La compañía tiene como objeto principal dedicarse a varias actividades comunes de este tipo de negocio, incluyendo la adquisición, tenencia y enajenación de toda clase de acciones o participaciones en los capitales de otras compañías, nacionales o extranjeras, y toda clase de títulos y valores o efectos de comercio, y realizar todos los actos, contratos, operaciones y negocios permitidos bajo la ley panameña.

Con relación a los directores, dignatarios y ejecutivos principales, no existen cláusulas en el Pacto Social con relación a número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Los directores deberán ser mayores de edad y tener plena capacidad para actuar. No podrán estar afectados por inhabilidad legal o jurídica.

Condiciones que gobiernan a la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

- Asambleas ordinarias: Convocadas anualmente.
- Asambleas extraordinarias: cuando así lo soliciten, por escrito, dos o más directores de la sociedad, cuando así lo soliciten un número de accionistas titular/es de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en dicha junta o por mandato de la Junta Directiva.

La citación de la convocatoria, ya sea ordinaria o extraordinaria, se hará de acuerdo a lo establecido en la legislación panameña, con una anticipación no menor a diez días consecutivos ni más de sesenta días a la fecha señalada para la reunión. En esos avisos se indicará el día, la hora, el objeto y el lugar de reunión.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores.

Existe Derecho Preferente de Acciones Comunes como limitante de cambio de Control Accionario. De la misma forma, se establece un proceso especial para el traspaso de acciones por medio de una carta de traspaso firmado por el tenedor registrado de las acciones o por su apoderado y presentado al Secretario de la sociedad, y acompañado de los certificados o títulos correspondientes, debidamente endosados, o mediante cualquier procedimiento que la Junta Directiva establezca para el traspaso de las acciones. El traspaso de las acciones no obligará a la sociedad sino desde su inscripción en el respectivo Registro de Acciones.

Para las modificaciones de capital, se seguirá el procedimiento de reforma previsto en el pacto social de la Compañía. Para las modificaciones de capital, no existen condiciones más rigurosas que las requeridas por la Ley. Cualquier modificación del pacto social con el fin de crear una nueva clase o serie de acciones con preferencias y privilegios superiores a los de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior se requerirá, además de la aprobación de los tenedores de las acciones comunes, el voto favorable de Tenedores Registrados que representen al menos la mitad más una de todas las Acciones Preferentes Acumulativas Senior, votando por separado.

C. Descripción del Negocio

Proyectos: La compañía es titular de las acciones de siete sociedades operativas, que desarrollan los Proyectos. La Participación Accionaria de la Compañía en las respectivas sociedades es minoritaria en todos los casos.

A continuación se presenta breve resumen de cada uno de los proyectos:

1. Puntarena Ocean Village

"Puntarena" es un proyecto residencial de playa, desarrollado por Grupo Verdeazul, S.A., ubicado sobre un terreno de aproximadamente 3.2 hectáreas en Buenaventura. 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.

2. Santa María

El proyecto Santa María, ubicado en la Ciudad de Panamá, está siendo desarrollado por Ideal Living Corp. y una vez sea finalizado comprenderá un terreno total de 285 hectáreas. Este proyecto está compuesto por un desarrollo comercial sobre un área de 34 hectáreas (el "Santa Maria Business District") y un desarrollo residencial sobre un área de 251 hectáreas (el "Santa María Golf & Country Club").

a. Business District

El Santa María Business District es un proyecto comercial ubicado sobre 34 hectáreas localizado al norte del Corredor Sur, entre los entronques de Chanis y Llano Bonito, corregimiento de Juan Díaz, Provincia de Panamá. Este proyecto ofrece 103 lotes para desarrollo de oficinas y locales comerciales, 5.1 hectáreas de calles (incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho), rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 27.4 hectáreas. Los lotes tienen diferentes tamaños que van desde 1,043m² a 14,353m². Este proyecto está enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística y con necesidad de espacio físico entre 1,000 a 4,000 metros cuadrados.

b. Santa María Golf & Country Club

Santa María Golf & Country Club es un complejo residencial de lujo que ofrece diversos productos inmobiliarios alrededor de una cancha de golf y que está ubicado en la Ciudad de Panamá.

Este proyecto está dividido en cuatro fases, de las cuales actualmente solo la Fase 1 y 2 se encuentran en desarrollo. Estas dos primeras Fases incluyen, entre otros:

- 144 casas
- 109 lotes para construcción de casas unifamiliares
- 20 lotes para edificios de mediana densidad
- 9 lotes para edificios de alta densidad
- 1 Hotel
- Cancha de Golf
- Town Center y Club de Golf.

Las Fases 3 y 4 serán desarrolladas en 66 hectáreas y se espera que se inicie a comercializar cuando las Fases 1 y 2 estén más avanzadas.

3. Greenview

Greenview es un edificio residencial de 42 pisos (37 pisos de apartamentos) que está siendo desarrollado por Arval. Este cuenta con 146 apartamentos con tamaños que oscilan entre 185 y 235m² (4 apartamentos por piso). Está ubicado sobre un terreno de 2,723m² dentro de la comunidad de Santa María Golf & Country Club. El proyecto finalizó en mayo de 2017.

4. The Reserve

The Reserve ha sido concebido como un complejo residencial exclusivo desarrollado por Grupo Los Pueblos y está 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 pequeñas torres (los "Garden Apartments"), todas posicionadas frente a los hoyos 17 y 18 de la cancha de golf.

The Reserve ofrece un total de 304 unidades distribuidas de la siguiente manera:

- Cinco torres, modelo Regent, cada una con 18 unidades.
- Cuatro torres, modelo Legacy, dos con 30 unidades, una con 34 unidades y una con 48 unidades.
- Dos torres, modelo Providence, cada una con 36 unidades.

5. Playa Dorada

Playa Dorada es una comunidad residencial, desarrollada por Grupo Los Pueblos, ubicada en la costa Pacífico de Panamá, a 30 minutos de la ciudad capital.

Este proyecto está ubicado sobre un terreno de aproximadamente 100 hectáreas y está dividido en 6 Fases. Actualmente, se encuentran en desarrollo la Fase 1 y 2, sobre aproximadamente 33 hectáreas, y que comprenden la construcción de 1,302 unidades.

6. Pearl Island

Pearl Island es un desarrollo residencial de lujo ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 105 hectáreas de la Isla Pedro González.

El proyecto lo está desarrollando el Grupo Eleta, y consiste de una exclusiva comunidad con casi 30km de costa y 14 playas. El proyecto incluye:

- a. Una marina privada
- b. 1,000 hectáreas de reserva natural
- c. Red de ciclismo y senderismo
- d. Aeropuerto
- e. Club de Playa
- f. Centro Recreativo

El proyecto consiste en 160 unidades divididas en:

- a. 69 lotes
- b. 10 casas
- c. 81 apartamentos

7. Casamar

Casamar es un complejo residencial de playa desarrollado por Grupo Verdeazul y Grupo Corcione, sobre un terreno de 77 hectáreas ubicado a 60 minutos de la Ciudad de Panamá.

Este proyecto consiste en la construcción de 765 unidades distribuidas en 4 principales complejos:

a. Marinazul

Marinazul se compone de 89 residencias equipadas, desarrolladas en un terreno de 8 hectáreas con un imponente acantilado frente al mar.

b. Altamar

Altamar es un complejo residencial ubicado sobre un terreno de aproximadamente 5.9 hectáreas a 300 metro de la playa. Cuenta con áreas social y consiste en la construcción de 8 torres con un total de 210 unidades.

c. Villamar

Villamar es un complejo residencial sobre un terreno de aproximadamente 5.5 hectáreas con área social. El proyecto consisten en 15 edificios tipo condominio y 14 residencial tipo dúplex, para un total de 82 unidades.

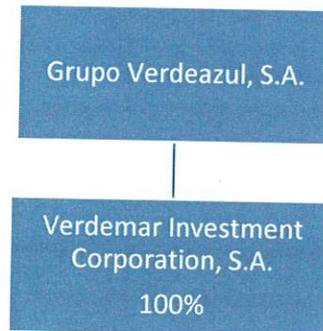
d. Perlamar

Perlamar es un complejo de 12 edificios de 32 unidades por piso, con área social incluida.

Adicionalmente, Casamar mantiene aproximadamente 41 hectáreas disponibles para futuros desarrollos.

D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa de Verdemar Investment Corporation, S.A. a la fecha:



Verdemar Investment Corporation, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la ficha 823592, Documento Redi 2532233, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Grupo Verdeazul es una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha 296416, Rollo 44591, Imagen 34 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

E. Propiedades, Planta y Equipos

La Compañía no cuenta con propiedades, mobiliario y equipo significativos a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, Etc.

A la fecha, la compañía no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

G. Información Sobre Tendencias

De acuerdo a la Asociación de Corredores de Bienes y Raíces de Panamá (ACOBIR), las mayores oportunidades hoy día en desarrollo inmobiliario están en edificios corporativos, hospitales, centros comerciales, hoteles, segundas residencias, unidades habitacionales para el mercado local, escuelas y universidades, viviendas de interés social, centros logísticos, muelles y marinas, parques industriales y de almacenajes, entre otros.

En tal sentido, los productos ofrecidos por la Compañía se adaptan perfectamente a este crecimiento en el interés por propiedades enfocadas a un sector con mayor poder adquisitivo.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y 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.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre 2017 de .07.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2017 reflejaba un valor de US\$52,836,753 que incluye las pérdidas del año por US\$10,961,725 El saldo del capital adicional aportado, incluye una rebaja por devolución por un monto de \$390,552 y la reclasificación de dividendos pagados por US\$4,462,287 con fondos del exceso de activos sobre pasivos.

C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2017 y la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta una pérdida neta conformada por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por dividendos	1,324,087	3,972,259
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	(13,385,768)	(7,333,473)
Gastos generales	(106,212)	(115,576)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta diferido	(12,167,893)	(3,476,790)
Impuesto sobre la renta diferido	1,206,168	336,121
Ganancia neta	<u>(10,961,725)</u>	<u>(3,140,669)</u>

La pérdida neta del año 2017 se debe principalmente a dos factores, el primero, la disminución en la valorización de los activos, debido a atrasos en los dividendos proyectados, los cuales se calculan en base a flujos futuros descontados y el segundo, las capitalizaciones efectuadas durante el año por un monto de US\$2,694,000.

D. Análisis de Perspectivas

La Empresa a futuro espera continuar con la inversión en proyectos inmobiliarios. Los proyectos en los que se tienen las inversiones, son proyectos exclusivos en los cuales se han invertido desde el año 2014 a la fecha, la suma acumulada de US\$8.2 millones como inversión de capital.

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

A. Identidad

Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores.

1. Directores Principales y Dignatarios

a. Alberto Vallarino Clément – Director y Presidente

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

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

Estuvo vinculado a la industria panameña como Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo de las empresas Industria Nacional de Plásticos, S.A. (1975-1988) y Metalforma, S.A. Destacó por su desempeño como Presidente Ejecutivo de Grupo Banistmo por más de 20 años. Del 2009 al 2011, fue Ministro de Economía y Finanzas. Representó al Gobierno de Panamá en varias entidades internacionales de crédito y de cooperación. Fue miembro de varias Juntas Directivas, incluyendo las de Cable & Wireless Panama, S.A., Caja de Seguro Social, Banco Nacional de Panamá, Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), entre otras.

Actualmente, es el Presidente de Grupo Verdeazul, S.A. (GVA), conjunto de empresas enfocadas primordialmente al desarrollo de proyectos de bienes y raíces y administración hotelera en la República de Panamá. Tomó posesión del cargo como miembro de la Junta Directiva de la Autoridad del Canal de Panamá, el 19 de febrero de 2013, por un periodo de nueve años.

b. Diego Alberto Vallarino Lewis – Tesorero

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

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

c. Diego Ferrer – Secretario

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

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

d. Guillermo Octavio Chapman Arias – Director

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 22 de mayo de 1962
- Domicilio Comercial: Oficinas Corporativas, Piso 1, Vía Italia y Juan 23 en Paitilla, arriba de la Sucursal de Banco General, Ciudad de Panamá.
- No. de teléfono: (507) 303-5310
- Fax: (507) 303-5305
- Email: gchapman@empresagc.com

El Sr. Chapman es graduado de Economía (B.A.) de Tufts University, Medford, Massachussets con una Maestría en Administración de Empresa de Southern Methodist University, Dallas, Texas.

Actualmente, es Vicepresidente Ejecutivo de Empresa General de Capital, S.A. y Director de Petróleos Delta, S.A., Empresa General de Seguros, S.A., Panama Power Holdings, In., Empresa General de Capital, S.A. y Presidente de la Junta Directiva de Plastiglas Holding Co. Inc.

- e. Jean-Pierre Leignadier Dawson – Director
- Nacionalidad: Panameña
 - Fecha de Nacimiento: 23 de noviembre de 1971
 - Domicilio Comercial: Vía Tocumen, entrada El Crisol, Edificio BdP
 - No. de Teléfono: (507) 217-4050
 - Fax: (507) 217-4087
 - Email: jpleignadier@proprestigio.com

El Sr. Leignadier es graduado en Administración de Empresas (BSBA) de Villanova University, Philadelphia, Pennsylvania, EEUU, con una Maestría en Administración de Empresa de University of Notre Dame, South Bend, Indiana, EEUU. Trabajó por más de 15 años en el sector bancario en diversas instituciones, entre ellas, Citibank y Banco General, S.A. El último cargo que ocupó en Banco General, S.A. fue Vicepresidente de Banca de Inversión y Fideicomisos. Actualmente, es Director y Gerente General de Productos de Prestigio, S.A. y Director del Fondo General de Inversiones y Profuturo AFPC.

2. Ejecutivos y Administradores

La compañía no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

3. Asesores Legales

La compañía ha designado a la firma Morgan y Morgan como su asesor Legal.

Morgan & Morgan

Ubicación: Torre MMG, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Costa del Este.

Teléfono: (507) 265-7777

Contacto: Francisco Arias

Email: francisco.arias@morimor.com

4. Auditores

Los auditores externos de la compañía son Deloitte, Inc.

Deloitte, Inc.

Apartado: 0816-01558

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

Teléfono: (507) 303-4100

Fax: (507) 303-4176

Web: www.deloitte.com/pa

Contacto: Luis Castro

Email: lcastro@deloitte.com

5. Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. Compensación

Los directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la Compañía, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la Compañía hasta la fecha, los Directores y Dignatarios han recibido pago de dietas en concepto de asistencia a las reuniones de Junta Directiva.

C. Prácticas de la directiva

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

Nombre	Cargo	Desde
Alberto Vallarino Clément	Presidente	2014
Diego Vallarino Lewis	Tesorero	2014
Diego Ferrer	Secretario	2014
Guillermo Chapman	Director	2014
Jean-Pierre Leignadier	Director	2014

D. Empleados

La compañía no cuenta directamente con personal, ya que en unos casos subcontrata los servicios que necesita y en otros casos se apoya del personal de Grupo Verdeazul.

E. Propiedad accionaria

La Compañía es 100% propiedad de Grupo Verdeazul, S.A., sociedad anónima panameña, debidamente inscrita a la Ficha 296416, Rollo 44591, Imagen 34 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Al 31 de diciembre 2017, la compañía mantenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 10,000 acciones comunes, emitidas y en circulación.

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje accionario</u>
Grupo Verdeazul, S.A.	100%

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

<u>Grupo de acciones</u>	<u>Tenedor</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>% Del número de acciones</u>	<u>Número de accionistas</u>
1 - 10,000	Grupo Verdeazul, S.A.	500	100%	1

- C. Persona controladora

Al 31 de diciembre de 2017, Grupo Verdeazul, S.A., ejerce el control de la sociedad, al poseer el 100% de las acciones comunes.

- D. Cambios en el control accionario

Al 31 de diciembre 2017, no se había producido ningún cambio en el control accionario del capital, de Verdemar Investment Corporation, S.A..

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

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 libras 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 505-F del Código de Comercio, introducido por la Ley 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 accionarias 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.

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.

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.

The Reserve – Santa María - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Santa María Development Corp.

Playa Dorada - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 25% de Resort Development Group Inc.

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.

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

B. Saldos y Transacciones con Parte Relacionadas

La Compañía, al 31 de diciembre de 2017, mantiene US\$8,449,071, (2016: US\$6,434,071) en cuentas por pagar a Grupo Verdeazul, S.A., principalmente por aportes de capital a los proyectos Playa Dorada US\$1,002,078; Pearl Island US\$2,294,000 y Casamar US\$3,762,500, Puntarena \$1,140.000.

C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a Verdemar Investment Corporation, S.A., son a su vez, accionistas, directores o dignatario de la Compañía.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Impuesto Sobre Dividendos

De conformidad con lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal, modificado por la Ley 8 de 2010, no estarán sujetos a impuestos de dividendos los dividendos que se paguen a los tenedores registrados de las acciones preferentes acumulativas senior y que provengan exclusivamente de dividendos que haya recibido la compañía de las sociedades a través de las cuales la compañía tenga participación en los 7 proyectos (y respecto de los cuales se hubiere retenido y pagado el impuesto de dividendo correspondiente). En caso de que la compañía pague a los tenedores registrados dividendos que provengan de cualquier otra fuente distinta a los dividendos recibidos de las referidas sociedades de los proyectos o que de otro modo estén gravados por el impuesto de dividendo, la compañía se obliga a pagar aquellas sumas adicionales que sean necesarias para que el tenedor registrado reciba el pago del dividendo preferido acumulativo como si el impuesto de dividendo no fuere aplicable y en tal caso, la compañía deberá pagar el respectivo impuesto de dividendo que se cause a la autoridad fiscal dentro de los plazos requeridos en el Artículo 733 del Código Fiscal, modificado por la Ley No. 8 de 2010.

El Artículo 733 del Código Fiscal, modificado por la Ley No. 8 de 2010, respecto al impuesto de dividendos establece que toda persona jurídica que requiera el Aviso de Operación de que trata la Ley 5 de 2007 queda obligada a retener el impuesto de dividendo del 10% de las sumas que distribuya a sus accionistas cuando estas sean de fuente panameña y el 5% cuando se trate de renta proveniente de fuente extranjera. Igualmente, el Artículo 733 del Código Fiscal, modificado por la Ley No. 8 de 2010, indica que no aplica la retención de impuesto de dividendos sobre los dividendos que la persona jurídica distribuya a sus accionistas y que provengan de dividendos que la persona jurídica haya recibido, siempre que las personas jurídicas que hayan distribuido tales dividendos hayan efectuado la retención y el pago de impuesto de dividendos correspondiente.

B. Ganancias de Capital

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 269 del Decreto de Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y en la Ley No. 18 del 2006, conforme han sido modificadas por la Ley No. 67 de 2011 para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las acciones preferentes acumulativas senior siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia de Mercado de Valores y que la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

VII. ESTRUCTURAS DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

Al 31 de diciembre de 2017, el emisor tenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 500 acciones comunes, con derecho a voto y sin valor nominal.

Las Acciones Comunes, no son objeto de registro ni de listado para negociación en el mercado secundario, por ende, no participan en la apreciación o depreciación de los portafolios de inversión del mismo.

1. Acciones y títulos de participación

Al cierre de diciembre 2017, la emisión de las acciones Preferentes Acumulativas Senior se desglosa de la siguiente manera:

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Listado Bursátil	Capitalización de Mercado
Acciones preferentes Acumulativas Senior	30,000	30,000	30,000,000
Menos Redención parcial	(400)	(400)	(400,000)
Saldo al 31 diciembre 2014	29,600	29,600	29,600,000
Menos Redención parcial	(481)	(481)	(481,000)
Saldo al 31 de diciembre 2015	29,119	29,119	29,119,000
Menos Redención parcial	(445)	(445)	(445,000)
Saldo al 31 de diciembre 2017	28,674	28,674	28,674,000

2. Títulos de deuda

La Empresa no mantiene títulos de deuda.

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2017, el capital autorizado del Emisor era de \$10,000 de acciones comunes, sin valor nominal, totalmente emitidas y pagadas. El Emisor no contaba con acciones en tesorería.

2. Títulos de Participación

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

3. Títulos de deuda

La Empresa no mantiene títulos de deuda.

C. Información de Mercado

Las Acciones Preferentes Acumulativas Senior, se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Panamá y registradas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). El Agente de pago, registro y transferencia es Banco General, S.A.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

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

A. Presentación aplicable al sector comercial e industrial:

Estado de Ganancias y Pérdidas (En US\$)	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Ingresos totales	1,324,087	3,972,259	3,972,259	1,191,678
Márgen operativo	-827.87%	-79.07%	97.62%	-203.62%
Gastos generales	(12,285,812)	(7,112,928)	(94,464)	(3,618,174)
Utilidad (pérdida) neta	(10,961,725)	(3,140,669)	3,877,795	(2,426,496)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(21,923)	(6,281)	7,756	(4,853)
Depreciación y amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

Balance General (En US\$)	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Activo circulante	98,289	1,225,420	596,740	2,209,678
Activos totales	65,188,073	78,424,542	80,482,187	77,162,240
Pasivo circulante	1,358,856	30,859	51,360	66,340
Pasivos Totales	12,351,320	10,346,800	7,083,118	5,711,195
Acciones preferidas	28,674,000	28,674,000	29,119,000	29,600,000
Capital pagado	47,189,721	45,589,128	46,234,330	47,358,469
Pérdida acumulada	(21,035,823)	(7,602,956)	(1,954,261)	(3,297,746)
Patrimonio total	54,827,898	66,660,172	73,399,069	73,660,723

Razones financieras:	año que reporta 31-dic-17	año que reporta 31-dic-16	año que reporta 31-dic-15	año que reporta 31-dic-14
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	0.23	0.16	0.10	0.08
Capital de trabajo	(1,260,567)	1,194,561	545,380	2,143,338
Razón corriente	0.07	39.71	11.62	33.31
Utilidad operativa / Gastos financieros	n/a	n/a	n/a	n/a

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

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

Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No Aplica.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No Aplica.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí.
	e. Control razonable del riesgo. Sí.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. No Aplica.
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 5
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 2

	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 4
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo, mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:

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

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GRANTES O FIADORES

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

VI PARTE

DIVULGACION

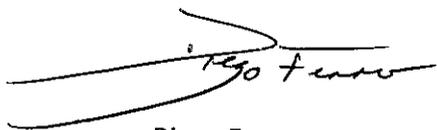
Este informe de Actualización Anual, estará disponible a los inversionistas y al público en general, para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites), de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 28 de marzo 2018

FIRMAS

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



Diego Ferrer
Director/Secretario/Apoderado

Deloitte.

Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
e Informe de los Auditores Independientes del 28 de marzo de 2018

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

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

**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancias o pérdidas	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 22

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva
Verdemar Investment Corporation, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Verdemar Investment Corporation, S.A.** ("la Empresa"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación de Instrumentos Financieros

Ver Nota 5 (Estimaciones de contabilidad y juicios críticos) en los estados financieros.

Deloitte.

Asuntos Clave de Auditoría

Los activos financieros a valor razonable que mantienen representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2017.

La valuación de los instrumentos financieros de la Empresa se consideró como un área clave de enfoque de nuestra auditoría dado el grado de complejidad que implica la valuación de los proyectos y la importancia de los juicios y estimaciones realizadas por la Administración.

En las políticas contables de la Empresa, la Administración ha descrito las principales fuentes de estimación involucrados en la determinación de la valuación de los proyectos y en particular cuando se establece el valor razonable utilizando una técnica de valuación debido a la complejidad del instrumento o debido a la falta de disponibilidad de los datos basados en el mercado.

Nuestra auditoría se ha centrado en las pruebas de valuación de los instrumentos financieros medidos al valor razonable.

Otra Información

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

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

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

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

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Hemos probado el diseño y la eficacia operativa de los controles clave en los procesos de identificación, medición y supervisión del riesgo de valuación de instrumentos financieros de la Empresa.
- Nuestro trabajo de auditoría también incluyó el análisis de las variables utilizadas en los modelos. Este trabajo incluyó el cálculo de la valuación al 31 de diciembre de 2017 de los proyectos con el uso de variables independientes y en algunos casos resultaron en valuaciones diferentes a las calculadas por la Empresa. En nuestra opinión, las diferencias se encontraban dentro de los rangos razonables.
- Hemos probado al 31 de diciembre de 2017, los datos de entrada al modelo de valoración e involucró a especialistas internos de la Firma de nuestra área de valuación para revisar los resultados del modelo.
- Validamos al 31 de diciembre de 2017, su correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

Deloitte.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

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

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

DELOITTE.

28 de marzo de 2018
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

Activos:	Notas	2017	2016
Efectivo		289	33,742
Dividendos por cobrar	4	-	1,191,678
Otras cuentas por cobrar		98,000	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	<u>65,089,784</u>	<u>75,781,552</u>
Total de activos		<u>65,188,073</u>	<u>77,006,972</u>
Pasivos:			
Gastos acumulados por pagar		-	30,859
Dividendos por pagar	6	1,358,956	-
Impuesto sobre la renta diferido	7	2,543,293	3,881,870
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>8,449,071</u>	<u>6,434,071</u>
Total de pasivos		12,351,320	10,346,800
Patrimonio:			
Capital en acciones	6	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	38,255,147	45,579,128
Acciones preferentes acumulativas senior	1,6	28,674,000	28,674,000
Déficit acumulado		<u>(14,102,394)</u>	<u>(7,602,956)</u>
Total de patrimonio		<u>52,836,753</u>	<u>66,660,172</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>65,188,073</u>	<u>77,006,972</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.)

Estado de ganancias o pérdidas
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos por dividendos	4	1,324,087	3,972,259
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	(13,385,768)	(7,333,473)
Gastos generales		<u>(106,212)</u>	<u>(115,576)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta diferido		(12,167,893)	(3,476,790)
Impuesto sobre la renta, neto	7	<u>1,206,168</u>	<u>336,121</u>
Pérdida neta		<u>(10,961,725)</u>	<u>(3,140,669)</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.)

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total de patrimonio
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		-	-	(445,000)	-	(445,000)
Pérdida neta		-	-	-	(3,140,669)	(3,140,669)
Devolución al capital aportado		-	(645,202)	-	-	(645,202)
Dividendos pagados		-	-	-	(2,508,026)	(2,508,026)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6	10,000	45,579,128	28,674,000	(7,602,956)	66,660,172
Reclasificación de cuentas patrimoniales	6	-	(4,462,287)	-	4,462,287	-
Pérdida neta		-	-	-	(10,961,725)	(10,961,725)
Devolución al capital aportado		-	(390,552)	-	-	(390,552)
Dividendos pagados		-	(2,471,142)	-	-	(2,471,142)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6	10,000	38,255,147	28,674,000	(14,102,394)	52,836,753

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 año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(10,961,725)	(3,140,669)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	13,385,768	7,333,473
Impuesto sobre la renta, neto	7	(1,206,168)	(336,121)
Movimiento del capital de trabajo			
Disminución en gastos acumulados por pagar		(30,859)	(20,501)
Dividendos por cobrar	4	1,191,678	(640,000)
Otras cuentas por cobrar		(98,000)	-
		<u>2,280,694</u>	<u>3,196,182</u>
Flujos procedentes de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta pagado	7	-	(397,226)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>2,280,694</u>	<u>2,798,956</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento en la inversión por aportes y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	5	(2,694,000)	(3,229,578)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por pagar accionistas		2,015,000	4,017,530
Devolución al capital aportado	6	(390,552)	(645,202)
Redención de acciones preferidas	6	-	(445,000)
Pago de dividendos	6	(1,244,595)	(2,508,026)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		379,853	419,302
Disminución neta en el efectivo y equivalente de efectivo		(33,453)	(11,320)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>33,742</u>	<u>45,062</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>289</u>	<u>33,742</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
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(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 No. 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 Empresa 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
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(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").

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 185m² y 235m² (4 apartamentos por piso). Está ubicado sobre un terreno de 2,723m² dentro de la comunidad de Santa María Golf & Country Club. El proyecto inició en noviembre de 2013 y finalizó en mayo de 2017.

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 2023.

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 160 unidades, distribuidas en 69 lotes, 10 casas y 81 apartamentos. El proyecto inició en marzo de 2013 y su finalización está prevista para septiembre de 2021.

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 2027.

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

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

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

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

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

Enmiendas a la NIC 7 Iniciativa de divulgación

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

Los pasivos de la Empresa que surgen de actividades de financiamiento consisten en acciones preferentes acumulativas senior (Nota 6). En la Nota 8 se proporciona una conciliación entre los saldos de apertura y de cierre de estos elementos. De conformidad con las disposiciones de transición de las modificaciones, la Empresa no ha revelado información comparativa del período anterior. Además de la divulgación adicional en la Nota 8, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Empresa.

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.

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

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

Requisitos claves de la NIIF 9:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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 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%	
Perla Mar Development, S.A.	35%	Panamá
Villas Casamar, S.A.	35%	
Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	21%	

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

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

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.

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

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

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.

4. Transacciones con partes relacionadas

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

	2017	2016
Saldos:		
Dividendos por cobrar	-	1,191,678
Cuentas por pagar accionistas	<u>8,449,071</u>	<u>6,434,071</u>
Transacciones:		
Ingresos por dividendos	<u>1,324,087</u>	<u>3,972,259</u>

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

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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.

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

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

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 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 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, 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.

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

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

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2017:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
31 de diciembre 2017	<u>65,089,784</u>	-	-	<u>65,089,784</u>
31 de diciembre 2016	<u>75,781,552</u>	-	-	<u>75,781,552</u>

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

	2017	2016
Saldo inicial	75,781,552	79,885,447
Incremento de la inversión	2,694,000	3,229,578
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Dividendos recibidos	(1,324,087)	(3,972,259)
Pérdida neta en valor razonable	<u>(12,061,681)</u>	<u>(3,361,214)</u>
	<u>(13,385,768)</u>	<u>(7,333,473)</u>
Saldo al final del año	<u>65,089,784</u>	<u>75,781,552</u>

La metodología utilizada en la determinación del valor razonable de las inversiones está basada en el valor presente de los flujos de dividendos de los proyectos y dado a lo anterior, el valor razonable del año 2016 disminuyó en B/.3,972,259 producto de los dividendos recibidos. En adición, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se reconoció una pérdida neta en el valor razonable de las inversiones por valor de B/.13,385,768.

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:

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre	Técnica de valuación	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Inversión en proyectos inmobiliarios	65,089,784	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado	10%	16,025,322
			Costo de construcción por metro cuadrado	10%	21,130,466
			Tasa de descuento	10%	5,363,679

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.

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

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

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 31 de diciembre de 2017, 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%. Conforme al presupuesto de omisión, los dividendos serán declarados, de tiempo en tiempo por la Junta Directiva de la Empresa, de sus utilidades neta o de exceso de sus activos sobre sus pasivos y una vez declarados se pagarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se reclasificaron B/.4,462,287 de dividendos pagados con fondos del exceso del activo sobre el pasivo, afectando la cuenta de capital adicional pagado.

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 no pagado 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 Empresa podrá, a su entera discreción, redimir parcial o totalmente las acciones preferentes acumulativas senior.

Redención parcial anticipada

Durante el año 2017 no se realizó redención de acciones. En el 2016 según Actas de Junta Directiva fechada 31 de mayo, 19 de agosto y 14 de noviembre de 2016, se autorizó una redención parcial anticipada de ciento diez (110), ciento sesenta y siete (167) y ciento sesenta y ocho (168), acciones preferentes respectivamente, con un valor nominal de B/.1,000 cada una y por un total de B/.445,000 por lo que total de acciones preferentes en circulación se redujo a veintiocho mil seiscientos setenta y cuatro (28,674).

Pago de dividendos

Según Acta de Junta Directiva fechada 7 de junio de 2017, se declaró un dividendo en efectivo de las acciones preferentes acumulativas senior por un valor nominal de B/.1,112,186; (2016: 2,508,026). Al 31 de diciembre de 2017, se acumularon intereses por B/.1,358,956 que se presentan en la línea de dividendos por pagar del estado de situación financiera, los cuales fueron declarados según Acta de Junta Directiva fechada 12 de marzo de 2018.

Devolución de capital aportado

Mediante Acta de Junta Directiva fechada 14 de noviembre de 2016, se aprobó la devolución de capital aportado por la suma de B/.390,552 (2016: B/.645,202).

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

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

Distribuciones adicionales

En el caso de que en cualquier momento la Junta Directiva desee realizar una distribución a los accionistas por un monto en exceso de los dividendos correspondientes a las Acciones Preferentes Acumulativas Seniors, incluyendo cualquier dividendo acumulado, la Junta Directiva tomará en consideración el índice de la razón de cobertura de patrimonio (Patrimonio / Acciones preferidas). Si el índice es menor a 2.0 veces, la totalidad del monto autorizado para distribuir será utilizado para redimir Acciones Preferidas Acumulativas. Si la razón de cobertura de patrimonio es mayor a 2.0 veces y el índice de cobertura de flujos de efectivo (flujos esperados de la Empresa de los próximos 7 años / valor nominal de las Acciones Preferidas Acumulativas) es mayor a 2.5 veces, entonces utilizará el 30% para redimir acciones preferidas y el 70% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya. Si la cobertura de flujo es menor a 2.5 veces, pero mayor a 1.5 veces, entonces utilizará el 50% para redimir acciones preferidas y el 50% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya. Si el índice de cobertura de flujo es menor de 1.5 veces, entonces utilizará el 70% para redimir acciones preferidas y el 30% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya.

Al 31 de diciembre de 2017, el índice de cobertura de patrimonio es de 1.84.

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 exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá. 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 2017, se reconoció en resultados, impuesto sobre la renta neto por un monto de B/.1,206,168, correspondiente a impuesto sobre dividendos recibidos e impuesto diferido sobre la valuación realizada a los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

El impuesto sobre la renta neto en el estado de ganancias o pérdidas se presenta a continuación:

	2017	2016
Impuesto corriente de dividendos	(132,409)	(397,226)
Impuesto diferido activos financieros	1,338,577	733,347
	<u>1,206,168</u>	<u>336,121</u>

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

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

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 31 de diciembre de 2017:

	2017	2016
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	<u>2,543,293</u>	<u>3,881,870</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 periodo. 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.

9. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2018, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación y con excepción de lo que se detalla más abajo, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

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

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

Según Acta de Junta Directiva fechada 12 de marzo de 2018, se declaró un dividendo en efectivo de las acciones acumulativas senior por un valor nominal de B/.1,358,956 correspondiente a los dividendos acumulados pendientes de pago al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre 2017 por B/.120,000, B/.622,863 y B/.616,093, respectivamente, el mismo será pagado el 2 de abril de 2018.

10. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia General y aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 28 de marzo de 2018.



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL 3920
8861

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *
=008.00
P.B. 1084



22 03 18

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintún (21) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018), ante mí, Licenciado **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número dos- ciento seis- mil setecientos noventa (2-106-1790), compareció personalmente **ALBERTO VALLARINO CLEMENT**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – doscientos sesenta (8-232-260); **DIEGO VALLARINO LEWIS**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos sesenta y cuatro – ochocientos setenta y seis (8-764-876) y **DIEGO FERRER REYES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número PE – nueve – mil ochocientos sesenta y siete (PE-9-1867), en su condición de Presidente; Tesorero; y Vicepresidente de Finanzas y Secretario, respectivamente, de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**, sociedad anónima y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a Folio ochocientos veintitrés mil quinientos noventa y dos (823592) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en Plaza BMW, piso diez (10), calle cincuenta (50) y Vía Porras, ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quien conozco a fin de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acuerdo número ocho – dos mil (8-2000) e veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, actualmente denominada Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, modificado por el Acuerdo número diez – dos mil uno (10-2001) del diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo siete – dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo tres – dos mil cinco (3-2005) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo seis – dos mil once (6-2011) del doce (12) de agosto de dos mil once (2011), por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

(a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Auditados correspondientes a **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.** para el año fiscal que termino el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). -----

5259

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

(c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**, para el período del primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). _____

(d) Que los firmantes: _____

(d.1.) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.** _____

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

(d.3.) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados. _____

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

(e) Que los firmantes han revelado a los auditores de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**, lo siguiente: _____

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

(e.2.) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL 3900
8862

REPUBLICA de PANAMA

* TIMBRE NACIONAL *

008.00

22 03 18

P.B. 1084



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de
VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.

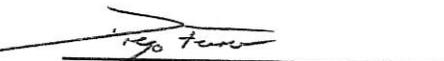
(f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
significativos en los controles internos de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de
Valores de la República de Panamá.

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

LOS DECLARANTES:


DIEGO VALLARINO LEWIS


DIEGO FERRER REYES


ALBERTO VALLARINO CLEMENT


Notario Público Cuarta



5260