

**REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

**ANEXO 1**

**Modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018**

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

**Año terminado el 31 de diciembre de 2019**

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](mailto:dferrer@grupoverdeazul.com)

**I PARTE**

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

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante:**

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 María Business District”), un desarrollo residencial sobre un área de 251 hectáreas (el “Santa María Golf & Country Club”) y el Hotel Santa María Hotel & Golf Resort.

##### 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 1,043m<sup>2</sup> a 14,353m<sup>2</sup>. 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
- Cancha de Golf
- Town Center y Club de Golf.

**c. Hotel Santa María Hotel & Golf Resort**

El mismo cuenta con 1800 m2 que incluyen 6 salones con luz natural, expandible hasta 9, con terrazas y vistas al campo de golf. Cuenta además con 164 habitaciones de lujo (52 habitaciones dobles) y 3 habitaciones accesibles; 16 Suites Ejecutivas con vistas al campo de golf; 2 Suites The Master Suite que cuenta con terraza privada y The Grand Suite, ambas incluyen comedor y tienen vista al campo de golf; piscina de 37 mts2 lineales con cascadas y piscina de niños.

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 fue desarrollado por Arval Developers. 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.

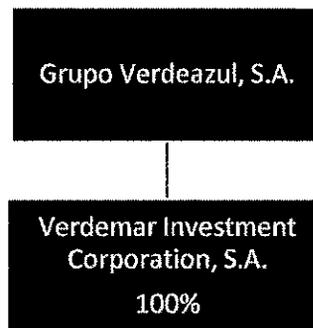
d. Perlamar

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

Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo, con un promedio anual de 4,6% en los últimos cinco años.

Se espera que el crecimiento en Panamá para 2020 se contraiga debido a la pandemia de la COVID-19 (Coronavirus) con afectación en las principales áreas laborales, como servicios y construcción. Aunque casi todos los sectores han sido golpeados, se esperan

contribuciones positivas al crecimiento por parte del gasto público, pero esto aumentará el déficit fiscal

Con una contracción de 2% este 2020, Panamá será una de las economías de América Latina y el Caribe con el mejor desempeño económico en un año en que la región sufrirá una la mayor contracción de la actividad económica en la historia de la al registrar una caída de 5,3% como consecuencia de la pandemia de coronavirus (COVID-19), según las últimas proyecciones de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) de Naciones Unidas.

La Empresa 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. La industria se ve verá afectado sobretodo en el plazo estimado de culminación de proyectos en construcción.

## 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 2019 de 0.77

### B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2019 reflejaba un valor de US\$20,841,838 que incluye las pérdidas del año por US\$8,133,559. El saldo del capital adicional aportado, incluye dividendos pagados por la suma de \$1,132,186 así como dividendos declarados por pagar en septiembre y diciembre por la suma de US\$1,163,514.

### C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2019 y la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta una pérdida neta conformada por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por dividendos	-	-
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	(7,293,464)	(17,436,591)
Gastos generales	(1,237,014)	(385,868)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta diferido	(8,530,478)	(17,822,459)
Impuesto sobre la renta diferido	396,919	573,945
Ganancia neta	<u>(8,133,559)</u>	<u>(17,248,514)</u>

La pérdida neta del año 2019 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\$3,200,636.

#### D. Análisis de Perspectivas

La Empresa no estima un impacto potencial que afecte la continuación de sus operaciones u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión en sus resultados al 31 de diciembre de 2019.

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\$8.1 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: [mdrivera@grupoverdeazul.com](mailto:mdrivera@grupoverdeazul.com)

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

Estuvo vinculado a la industria panameña como Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo de las empresas Industria Nacional de Plásticos, S.A. (1975-1988) y Metalforma, S.A. 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](mailto:dvallarino@grupoverdeazul.com)

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

El Sr. Chapman es graduado de Economía (B.A.) de Tufts University, Medford, Massachusetts 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 Plástiglas Holding Co. Inc.

e. Roxana Cárdenas – Directora

- Nacionalidad: Panameña
- Fecha de Nacimiento: 23 de julio de 1959
- Domicilio Comercial: Vía Tocumen, entrada El Crisol, Edificio BdP
- No. de Teléfono: (507) 6676-1936
- Fax: (507) 279-08925
- Email: [rcardenasangulo@gmail.com](mailto:rcardenasangulo@gmail.com)

La Sra. Cárdenas es graduada en Ingeniería Industrial de la USMA con una Maestría en Administración de Empresas de la American Graduate School of International Management -Thunderbird (Arizona, EEUU). Trabajó por más de 30 años en el sector bancario en diversas instituciones, entre ellas, Bank Boston, HSBC y Banistmo ocupando por más de 15 años las Vicepresidencias y

Direcciones del área de Banca de Inversión en dichas instituciones. Desde el año 2017 hasta el año 2019 se desempeñó como Gerente General de Empresas Nacional de Autopistas. Actualmente es Directora de Banco Lafise Panama.

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](mailto: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](http://www.deloitte.com/pa)

Contacto: Luis Castro

Email: [lcastro@deloitte.com](mailto: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
Roxana Cárdenas	Director	2019

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 2019, la compañía mantenía un capital autorizado de US\$10,000, compuesto por 500 acciones comunes, emitidas y en circulación.

Accionistas	Porcentaje accionario
Grupo Verdeazul, S.A.	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Grupo de acciones	Tenedor	Número de Acciones	% Del número de acciones	Número de accionistas
1 - 500	Grupo Verdeazul, S.A.	500	100%	1

C. Persona controladora

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 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 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 Maria 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** - Hasta mayo de 2019 Verdemar Investment Corporation, S.A. era 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.

En junio 2019 se suscribió contrato de compra venta de acciones, donde Madre Perla Corporation, S.A., le vende a Cetacea Investment Inc., su participación del 37% en Cueva Holdings, a un valor razonable, quedando Verdemar Investment Corporation, S.A. dueña del 100% de Madre Perla Corporation, S.A., quien a su vez es dueña del 27% de Pobladores 2, 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 2019, mantiene US\$11,979,787 (2018: US\$10,327,815) en cuentas por pagar a Grupo Verdeazul, S.A., principalmente por aportes de capital a los proyectos Playa Dorada US\$2,195,600; Casamar US\$4,043,202, Puntarena US\$3,246,266, Greenview US\$2,212,284

**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 2019, 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 2019, 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
Menos Redención parcial	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2018	28,674	28,674	28,674,000
Menos Redención parcial	(1,746)	(1,746)	(1,746,000)
Saldo al 31 de diciembre 2019	26,928	26,928	26,928,000

### 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 2019, 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:

DF

<b>Estado de Ganancias y Pérdidas</b> (En US\$)	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>
Ingresos totales	-	-	1,324,087	3,972,259
Márgen operativo	# DIV/0	# DIV/0	-827.87%	-79.07%
Gastos generales	(8,133,559)	(17,248,514)	(12,285,812)	(7,112,928)
Utilidad (pérdida) neta	(8,133,559)	(17,248,514)	(10,961,725)	(3,140,669)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(16,267)	(34,497)	(21,923)	(6,281)
Depreciación y amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

<b>Balance General</b> (En US\$)	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>
Activo circulante	3,249	48,956	98,289	1,225,420
Activos totales	40,792,218	52,192,287	65,188,073	78,424,542
Pasivo circulante	1,852,514	2,661,819	1,358,856	30,859
Pasivos Totales	19,950,380	19,075,190	12,351,320	10,346,800
Acciones preferidas	26,928,000	28,674,000	28,674,000	28,674,000
Capital pagado	33,398,305	35,794,005	38,265,147	45,589,128
Pérdida acumulada	(39,484,467)	(31,350,908)	(14,102,394)	(7,602,956)
Patrimonio total	<b>20,841,838</b>	<b>33,117,097</b>	<b>52,836,753</b>	<b>66,660,172</b>

<b>Razones financieras:</b>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	0.96	0.58	0.23	0.16
Capital de trabajo	(1,849,265)	(2,612,863)	(1,260,567)	1,194,561
Razón corriente	0.00	0.02	0.07	39.71
Utilidad operativa / Gastos financieros	n/a	n/a	n/a	n/a

### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los Estados financieros auditados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2019.

Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 30 de abril 2020

ef

**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.  Sí. No hay reglamentación específica.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.  No Aplica.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.  No Aplica.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.  No Aplica.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.  No Aplica.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.  Sí. No hay reglamentación específica.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.  Sí. No hay reglamentación específica.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.  No Aplica.
	<b>Junta Directiva</b>
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.  Sí.

	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p> <p>Sí.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>Sí.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Sí.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>Sí.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.</p> <p>(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).</p> <p>Sí.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>Sí.</p>
5.	<p>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.</p> <p>No Aplica.</p>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>5</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>2</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>4</p>
<b>Accionistas</b>	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo, mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>

	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.</p> <p>(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).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.</p> <p>(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).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(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).</p> <p>Sí.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(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).</p> <p>No.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(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).</p> <p>No aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(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).</p> <p>No Aplica.</p>
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	<p>a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No Aplica.</p>

	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente  No Aplica.
	d. Otros:  No Aplica
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?  No Aplica
	a. Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:  No Aplica
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de 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**Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 30 de abril 2020

eb

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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

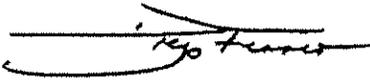
### FIRMAS

Representante legal/apoderado DF

Fecha de este informe: 30 de abril 2020

**FIRMAS**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diego Ferrer", written over a horizontal line.

Diego Ferrer  
Apoderado



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

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
e Informe de los Auditores Independientes del 15 de mayo de 2020

"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 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 21

## **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 2019, el estado de ganancia o pérdida, 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 2019, 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 la Empresa 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 IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá de acuerdo con el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978). 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.

## **Deloitte.**

### **Valuación de Instrumentos Financieros**

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

#### **Asuntos Clave de Auditoría**

Los activos financieros a valor razonable que mantiene la Empresa representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2019.

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 que la Empresa atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### **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 claves en los procesos de identificación, medición y supervisión del riesgo de valuación de instrumentos financieros de la Empresa.
- Involucramos especialistas expertos en valuación para asistirnos en la evaluación de las asunciones y la metodología utilizada por la Empresa; así como en el cálculo del valor razonable de los activos.
- Hemos probado al 31 de diciembre de 2019, los datos de entrada relevantes del modelo de valoración.
- Validamos al 31 de diciembre de 2019, 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***

Nuestro objetivo es obtener una 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 Gilberto Mora.



15 de mayo de 2020  
Panamá, Rep. de Panamá

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

**Estado de situación financiera**  
**31 de diciembre de 2019**  
 (En balboas)

<b>Activos:</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo		3,249	48,956
Otras cuentas por cobrar		520,325	98,000
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	<u>40,268,644</u>	<u>52,045,331</u>
<b>Total de activos</b>		<u>40,792,218</u>	<u>52,192,287</u>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	6	902,378	3,227,278
Gastos acumulados por pagar		66,123	-
Dividendos por pagar	7	1,163,514	1,861,819
Anticipos de clientes	8	4,266,148	1,688,930
Impuesto sobre la renta diferido	9	1,572,430	1,969,348
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>11,979,787</u>	<u>10,327,815</u>
<b>Total de pasivos</b>		19,950,380	19,075,190
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	33,388,305	35,784,005
Acciones preferentes acumulativas senior	1, 7	26,928,000	28,674,000
Déficit acumulado		<u>(39,484,467)</u>	<u>(31,350,908)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>20,841,838</u>	<u>33,117,097</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>40,792,218</u>	<u>52,192,287</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 ganancia o pérdida**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos por dividendos	4	-	-
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	(7,293,464)	(17,436,591)
Gastos generales		<u>(1,237,014)</u>	<u>(385,868)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta diferido		(8,530,478)	(17,822,459)
Beneficio de impuesto sobre la renta, neto	9	<u>396,919</u>	<u>573,945</u>
Pérdida neta		<u>(8,133,559)</u>	<u>(17,248,514)</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 2019**  
(En balboas)

	<b>Nota</b>	<b>Capital en acciones</b>	<b>Capital adicional aportado</b>	<b>Acciones preferentes acumulativas senior</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	7	10,000	38,255,147	28,674,000	(14,102,394)	52,836,753
Pérdida neta		-	-	-	(17,248,514)	(17,248,514)
Dividendos		-	(2,471,142)	-	-	(2,471,142)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	7	10,000	35,784,005	28,674,000	(31,350,908)	33,117,097
Pérdida neta		-	-	-	(8,133,559)	(8,133,559)
Redención parcial anticipada de acciones preferentes		-	-	(1,746,000)	-	(1,746,000)
Dividendos		-	(2,395,700)	-	-	(2,395,700)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	7	10,000	33,388,305	26,928,000	(39,484,467)	20,841,838

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 2019**  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(8,133,559)	(17,248,514)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	7,293,464	17,436,591
Impuesto sobre la renta, neto	9	(396,919)	(573,945)
		(1,237,014)	(385,868)
Movimiento del capital de trabajo			
Aumento en gastos acumulados por pagar		66,123	-
Anticipos de clientes	8	2,577,218	1,688,930
Otras cuentas por cobrar		(422,325)	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		984,002	1,303,062
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento en la inversión por aportes	5	(3,200,637)	-
Fondos recibidos por venta de inversión	5	7,683,860	(4,392,138)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		4,483,223	(4,392,138)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos adquiridos durante el año		-	4,340,000
Abono a préstamos por pagar		(2,324,900)	(1,112,722)
Cuentas por pagar accionistas		1,651,972	1,878,744
Redención de acciones preferidas	7	(1,746,000)	-
Pago de dividendos		(3,094,004)	(1,968,279)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(5,512,932)	3,137,743
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalente de efectivo		(45,707)	48,667
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		48,956	289
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		3,249	48,956

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 2019**  
(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 5.7 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 diciembre de 2024.

**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 2019**  
(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"). El proyecto inició en enero de 2009 y su finalización está prevista para junio de 2021.

Durante el 2019 inicio las operaciones el Hotel Santa María Hotel & Golf Resort, parte del proyecto de Santa María Golf & Country Club. El mismo cuenta con 1800 m2 que incluyen 6 salones con luz natural, expandible hasta 9, con terrazas y vistas al campo de golf. Cuenta además con 164 habitaciones de lujo (52 habitaciones dobles) y 3 habitaciones accesibles; 16 Suites Ejecutivas con vistas al campo de golf; 2 Suites The Master Suite que cuenta con terraza privada y The Grand Suite, ambas incluyen comedor y tienen vista al campo de golf; piscina de 37 mts2 lineales con cascadas y piscina de niños.

**Greenview - Santa María** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Bristol Villas No. 1, S.A., empresa dueña del 45% de Greenview Development Group, S.A. El proyecto Greenview es un edificio residencial de 42 pisos (37 pisos de apartamentos). Este cuenta con 146 apartamentos con tamaños que oscilan entre 185m<sup>2</sup> y 235m<sup>2</sup>. Está ubicado sobre un terreno de 2,723m<sup>2</sup> dentro de la comunidad de Santa María Golf & Country Club. El proyecto inició en noviembre de 2013 y 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 7 torres de baja altura ("Garden Apartments"), todas posicionadas frente a los hoyos 17 y 18 de la cancha de golf y 34 casas ("Town Homes") que corresponden a la segunda fase del exitoso proyecto The Reserve. El proyecto inició en agosto de 2012 y su finalización está prevista para septiembre de 2021.

**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 marzo de 2021.

**Pearl Island** – Hasta mayo de 2019 Verdemar Investment Corporation, S.A. era 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.

En junio 2019 se suscribió contrato de compra venta de acciones, donde Madre Perla Corporation, S.A., le vende a Cetacea Investment Inc., su participación del 37% en Cueva Holdings, a un valor razonable, quedando Verdemar Investment Corporation, S.A. dueña del 100% de Madre Perla Corporation, S.A., quien a su vez es dueña del 27% de Pobladores 2, S.A. Pearl Island es un desarrollo residencial ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 124 hectáreas de la Isla Pedro González (tercera isla más grande en el archipiélago de Las Perlas). Este proyecto ofrece un total de 35 unidades, distribuidas en 6 lotes y 29 apartamentos. El proyecto inició en marzo de 2013 y su finalización está prevista para diciembre 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 2019**  
(En balboas)

---

**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 810 unidades distribuidas en 4 principales complejos. El proyecto inició en septiembre de 2011 y su finalización está prevista para junio de 2032.

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

**2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año**

Durante el período, existen NIIF's, efectivas desde el 1 de enero de 2019, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF's que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

**NIIF 16 - Arrendamientos**

En el año actual, la Empresa ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Empresa ha evaluado el impacto que conlleva la adopción de NIIF 16 y ha concluido que la aplicación de los requisitos de norma al 1 de enero de 2019 no tiene un impacto significativo en los estados financieros.

**2.2 Nuevas normas y enmiendas aún no adoptadas**

La Administración anticipa que las siguientes normas y enmiendas a las normas no tendrán un impacto en los estados financieros para los siguientes períodos contables:

- NIIF 17 - Contratos de seguros - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2022.
- NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o proyecto conjunto - La fecha efectiva de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB.
- Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2020.
- Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2020.

**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).

**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 2019**  
(En balboas)

**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:

<b>Nombre de la empresa (proyecto)</b>	<b>Participación directa en el proyecto inmobiliario</b>	<b>País de incorporación</b>
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
Pobladores, S.A. (Pearl Island)	27%	Panamá
Perla Mar Development, S.A.	27%	Panamá
Villas Casamar, S.A.	35%	
Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	21%	

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 ganancia o pérdida.

**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 2019**  
(En balboas)

---

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 periodo.

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 periodo. 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 reversar en fechas futuras.

**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 2019**  
(En balboas)

---

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 habrá 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**

El saldo principal con partes relacionadas se detalla a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,979,787</u>	<u>10,327,815</u>

Las cuentas por pagar partes relacionadas 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.

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.

**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 2019**  
(En balboas)

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Los datos de entrada no son observables para los activos o pasivos.

Cuando se determinan las mediciones de valor razonable para los activos y pasivos que se requieren o permiten que se registren al valor razonable, la Empresa considera el mercado principal o el mejor mercado en que se podría realizar la transacción y considera los supuestos que un participante de mercado utilizaría para valorar el activo o pasivo. Cuando es posible, la Empresa utiliza los mercados activos y los precios observables de mercado para activos y pasivos idénticos.

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

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

Cuando los precios de referencia se encuentren disponibles en un mercado activo, los valores disponibles para la venta son clasificados dentro del Nivel 1 de jerarquía del valor razonable. Si los precios de valor de mercado no están disponibles o se encuentran disponibles en mercados que no sean activos, el valor razonable es estimado sobre la base de los precios establecidos de otros instrumentos similares, o si estos precios no están disponibles, se utilizan técnicas internas de valuación principalmente modelos de flujos de caja descontados. Este tipo de valores son clasificados dentro del Nivel 2 o 3 de jerarquía del valor razonable. La Empresa contrata valuadores calificados externos e independientes para realizar la valuación. La Administración trabaja estrechamente con los valuadores expertos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los datos de entrada al modelo.

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2019:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
31 de diciembre 2019	<u>40,268,644</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,268,644</u>
31 de diciembre 2018	<u>52,045,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,045,331</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 2019**  
(En balboas)

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	52,045,331	65,089,784
Incremento de la inversión	3,200,637	4,392,138
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Pérdida neta en valor razonable	(7,293,464)	(17,436,591)
Producto de venta de acciones	(7,683,860)	-
	<u>(14,977,324)</u>	<u>(17,436,591)</u>
Saldo al final del año	<u>40,268,644</u>	<u>52,045,331</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 lo anterior, el valor razonable del año 2019 disminuyó en B/.7,293,464 (B/.17,436,591) producto del reconocimiento de una pérdida neta en el valor razonable de las inversiones.

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Inversión en proyectos inmobiliarios	40,268,644	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado Costo de construcción por metro cuadrado Tasa de descuento	10% 10% 10%	9,813,164 16,753,545 5,950,376
	<u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Inversión en proyectos inmobiliarios	52,045,331	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado Costo de construcción por metro cuadrado Tasa de descuento	10% 10% 10%	10,576,487 18,891,375 4,136,224

El cambio en el valor razonable revelado en la tabla de arriba muestra el impacto negativo o positivo motivado por un incremento o disminución en 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 2019**  
(En balboas)

**6. Préstamos por pagar**

Las obligaciones financieras se presentan a continuación:

	2019	2018
<b>Banco General, S.A.</b> - Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.3,540,000 a una tasa de interés anual de 6.5% más FECl, con vencimiento en abril de 2021. Con garantía hipotecaria de las fincas, N°30217575 y N°30217592, ubicadas en el PH Greenview en Santa Maria Golf & Country Club; y fianza del Grupo Verdeazul, S.A.	213,378	2,427,278
<b>Banco General, S.A.</b> - Préstamo comercial por la suma de B/.800,000, garantizado con depósito a plazo fijo a nombre de GVA Holdings, S.A., a la tasa de interés que devengue el plazo fijo más un spread de 2% (DPF 3% + spread 2%), con vencimiento en enero de 2020. Dicho préstamo fue cancelado en febrero 2020.	689,000	800,000
Total	902,378	3,227,278
Porción a menos de doce (12) meses	(689,000)	(800,000)
Porción a más de doce (12) meses	213,378	2,427,278

El movimiento de préstamos por pagar durante el año se describe a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	3,227,278	-
Préstamos recibidos	-	4,340,000
Abonos a préstamos	(2,324,900)	(1,112,722)
Saldo al final del año	902,378	3,227,278

**7. 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 2019, 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 emisión, los dividendos serán declarados, de tiempo en tiempo por la Junta Directiva de la Empresa, de sus utilidades netas 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.

**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 2019**  
(En balboas)

---

En caso de que la Junta Directiva de la Empresa, determine que dada la situación de la Empresa no sea permitido o conveniente declarar y pagar un dividendo o que sólo se declare y pague el dividendo en forma parcial, el dividendo 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**

Según Acta de Junta Directiva fechada 3 de junio de 2019, se autorizó una redención parcial anticipada de mil setecientos cuarenta y seis (1,746) acciones preferentes, con un valor nominal de B/.1,000 cada una y por un total de B/.1,746,000, por lo que total de acciones preferentes en circulación se redujo a veintiséis mil novecientos veintiocho (26,928) (2018: 28,674).

**Pago de dividendos**

Según Acta de Junta Directiva fechada el 3 de junio de 2019, se declaró pago de dividendos en efectivo de las acciones preferentes acumulativas senior por un valor nominal de B/. 3,094,004, correspondiente a los periodos junio 2019 B/. 622,863, marzo 2019 B/. 609,323, diciembre 2018 B/. 616,093, septiembre 2018 B/.622,863 y junio 2018 B/.622,863.

Según Actas de Junta Directiva de diciembre 2019, se aprobó acumular dividendos por un total de B/.1,163,514 (2017: B/.1,861,819), correspondientes a los intereses acumulados de los dos últimos trimestres del período 2019.

**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 2019, el índice de cobertura de patrimonio es de 0.84

**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 2019**  
(En balboas)

---

**8. Anticipos de clientes**

Los anticipos reconocidos por la Empresa, corresponden a los abonos recibidos por parte de los clientes que han formalizados los acuerdos de compraventa de los apartamentos ubicados en el proyecto Greenview. Dichos apartamentos han sido otorgados a la Empresa de forma proporcional a su participación accionaria en la empresa operativa Greenview Development Group, S.A. como parte de la distribución patrimonial del proyecto.

El valor total de las ventas de los apartamentos del proyecto Greenview, que han sido otorgados a la Empresa es de B/.5,688,725 de los cuales, al 31 de diciembre de 2019, se han recibido abonos de los clientes por B/.4,266,148 (2018: B/.1,688,930). El saldo por cobrar es por B/.1,422,577.

Los flujos de los fondos recibidos por la venta de estos apartamentos serán utilizados por la Empresa para el repago del préstamo adquirido con Banco General, S.A. y que están garantizados con dichos apartamentos (ver Nota 6).

**9. 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 es 10% para acciones nominativas y 20% para acciones al portador.

Al 31 de diciembre 2019, se reconoció en resultados, beneficio de impuesto sobre la renta neto por un monto de B/.396,919 (2018: B/.573,945), correspondiente a impuesto sobre dividendos recibidos e impuesto diferido sobre la valuación realizada a los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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 2019:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	<u>1,388,939</u>	<u>1,969,348</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 2019**  
(En balboas)

---

**10. Administración del riesgo financiero**

**10.1 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:

**10.2 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.

**10.3 Riesgo de mercado**

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

**11. Eventos subsecuentes**

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019. COVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a impactar a las personas, negocios y comunidades, y la continuación de las operaciones de la Compañía. Estos impactos actualmente o en el futuro cercano puede incluir:

- Reducción de los ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias o en las ganancias.
- Cierre de instalaciones por un periodo de tiempo aún no determinado, de acuerdo a las normativas del Gobierno de la República de Panamá.
- Retrasos en el cronograma de terminación de los proyectos en construcción.
- Manejo de riesgo de liquidez.
- Posible afectación en la determinación del valor de mercado de las propiedades, de acuerdo a la evolución del mercado nacional.

La Empresa 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. La industria se ve verá afectado sobretodo en el plazo estimado de culminación de proyectos en construcción.

**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 2019**  
(En balboas)

---

La política contable para la valuación de las propiedades es anual y la última se realizó en diciembre 2019; la próxima valuación será en diciembre 2020, lo cual deberá permitir incluir adecuadamente las posibles fluctuaciones en el valor de mercado de las propiedades luego de la etapa más difícil del COVID-19.

La Empresa no estima un impacto potencial que afecte la continuación de sus operaciones u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión en sus resultados al 31 de diciembre de 2019.

**12. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia General y aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 15 de mayo de 2020.

\* \* \* \* \*

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciséis (16) días del mes de marzo de dos mil veinte (2020), ante mí, Licenciado **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR**, Notario Público Decimotercera 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) de 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 diecinueve (2019).

21087

(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 diecinueve (2019) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). \_\_\_\_\_

(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 la 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  
NOTARIA DECIMO TERCERA 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