

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

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

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

Números de teléfonos y fax del Emisor: 307-5077

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

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

**I PARTE  
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

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

**B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 30 de septiembre de 2019 reflejaba un valor de US\$28,409,337 conformado por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones con valor nominal	10,000	10,000
Capital adicional aportado	33,966,883	35,784,005
Acciones preferentes	26,928,000	28,674,000
Déficit acumulado	(32,495,546)	(31,350,908)
	<u>US\$ 28,409,337</u>	<u>US\$ 33,117,097</u>

**C. Resultados en Operaciones**

Para el tercer trimestre del año 2019, la empresa reporta una pérdida por US\$40,059 y una pérdida acumulada por B/. 1,144,638 debido a que no ha recibido ingresos por dividendos durante este periodo y por la pérdida en la venta de acciones del proyecto Pearl Island, por lo que el margen operativo es negativo.

DF

DF

#### D. Análisis de Perspectivas

La Empresa a futuro espera continuar con la inversión en proyectos inmobiliarios. Los proyectos en los que se tienen las inversiones, son proyectos exclusivos, en los cuales se han invertido desde el año 2014 a la fecha la suma acumulada de US8 millones como inyección de capital.

#### E. Activos Financieros a Valor Razonable

Al 30 de septiembre 2019 la Empresa tenía activos financieros a valor razonable por US\$47,468,885, que corresponden al valor razonable de la participación de la Empresa en 6 proyectos inmobiliarios.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	52,045,331	65,089,784
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	-	(17,436,591)
Aumento en la inversión	3,107,413	4,392,138
Disminución por venta de acciones	(7,683,859)	-
	<u>US\$ 47,468,885</u>	<u>US\$ 52,045,331</u>

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 30 de Septiembre de 2019

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

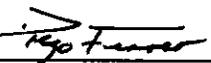
No aplica.

**IV PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

No aplica.

**VI PARTE  
DIVULGACION**

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

  
\_\_\_\_\_  
Diego Ferrer  
Director / Secretario

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

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

Estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2019

21

21

# Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

## Informe interino al 30 de septiembre de 2019

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Estado de situación financiera	1
Estado de ganancias o pérdidas	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 17

27

DF

NOTA REMISORIA DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO A LA JUNTA DIRECTIVA Y DE ACCIONISTAS DE VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.

Los estados financieros interinos de Verdemar Investment Corporation, S.A., (en adelante "la Empresa"), los cuales comprenden el estado de situación al 30 de septiembre de 2019, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros interinos, incluyen la descripción de las principales políticas contables utilizadas, así como otras notas explicativas.

  
Soraya V. de Jordán

CPA -243-2007

12 de Noviembre 2019

Panamá, República de Panamá

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

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

**Estado de situación financiera****al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo		15,749	48,956
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	98,000	98,000
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	47,468,885	52,045,331
<b>Total de activos</b>		<u>47,582,634</u>	<u>52,192,287</u>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	6	1,222,626	3,227,278
Gastos acumulados por pagar		81,125	-
Dividendos por pagar		584,936	1,861,819
Anticipos de clientes		4,078,904	1,688,930
Impuesto sobre la renta diferido	8	1,892,355	1,969,348
Cuentas por pagar accionistas	4	11,313,351	10,327,815
<b>Total de pasivos</b>		19,173,297	19,075,190
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	33,966,883	35,784,005
Acciones preferentes acumulativas senior	1, 7	26,928,000	28,674,000
Déficit acumulado		(32,495,546)	(31,350,908)
<b>Total de patrimonio</b>		<u>28,409,337</u>	<u>33,117,097</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>47,582,634</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 ganancias y pérdidas****por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

	Nota	<b>Al 30 de septiembre</b>			
		<b>2019</b>		<b>2018</b>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Gastos generales		(14,814)	(111,403)	17,091	(112,234)
Gastos financieros		(25,245)	(125,527)	(77,012)	(172,825)
Pérdida en venta de acciones	10	<u>-</u>	<u>(802,343)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta diferido		(40,059)	(1,039,273)	(59,921)	(285,059)
Impuesto sobre la renta	8	<u>-</u>	<u>(105,365)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(40,059)</u>	<u>(1,144,638)</u>	<u>(59,921)</u>	<u>(285,059)</u>

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

226

DF

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio  
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019  
(En balboas)**

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	38,255,147	28,674,000	(14,102,394)	52,836,753
Pérdida neta		-	-	-	(17,248,514)	(17,248,514)
Dividendos pagados		-	(2,471,142)	-	-	(2,471,142)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	35,784,005	28,674,000	(31,350,908)	33,117,097
Redención parcial anticipada de acciones preferentes				(1,746,000)		(1,746,000)
Pérdida neta		-	-	-	(1,144,638)	(1,144,638)
Dividendos pagados		-	(1,817,122)	-	-	(1,817,122)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	7	<u>10,000</u>	<u>33,966,883</u>	<u>26,928,000</u>	<u>(32,495,546)</u>	<u>28,409,337</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 flujos de efectivo**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(1,144,638)	(17,248,514)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	6	-	17,436,591
Impuesto sobre la renta, neto	8	-	(573,945)
		<u>(1,144,638)</u>	<u>(385,868)</u>
Movimiento del capital de trabajo			
Disminución en gastos acumulados por pagar		81,125	-
Cuentas por cobrar		-	-
Anticipos de clientes		<u>2,389,975</u>	<u>1,688,930</u>
		1,326,462	1,303,062
<b>Flujos procedentes de actividades de operación:</b>			
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(76,993)</u>	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1,249,469</u>	<u>1,303,062</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento en la inversión por aportes y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	6	<u>4,576,446</u>	<u>(4,392,138)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos adquiridos durante el año		-	4,340,000
Abonos a préstamos por pagar		(2,004,653)	(1,112,722)
Cuentas por pagar accionistas		985,536	1,878,744
Redención de acciones preferidas		(1,746,000)	
Pago de dividendos	7	<u>(3,094,005)</u>	<u>(1,968,279)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(5,859,122)</u>	<u>3,137,743</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		(33,207)	48,667
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>48,956</u>	<u>289</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>15,749</u>	<u>48,956</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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.

**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** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Madreperla Corporation, S.A., empresa dueña del 37% de Cueva Holdings, Ltd., la cual a su vez es dueña del 100% de Península Resort, S.A. y del 50% de Pobladores Holdings, S.A., la cual a su vez es dueña del 100% de Pobladores, S.A. Pearl Island es un desarrollo residencial ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 124 hectáreas de la Isla Pedro González (tercera isla más grande en el archipiélago de Las Perlas). Este proyecto ofrece un total de 160 unidades, distribuidas en 69 lotes, 10 casas y 81 apartamentos. El proyecto inició en marzo de 2013 y su finalización está prevista para diciembre de 2020.

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.

**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.

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

**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 2018, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF's que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 9 – Instrumentos financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de la NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró principalmente en la clasificación de los activos financieros y la medición del valor razonable de las inversiones. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 - Contratos de construcción y CINIIF 13 - Programa de fidelización de clientes.

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

---

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los ingresos por dividendos. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición los ingresos mencionados.

En adición, las siguientes enmiendas fueron adoptadas sin efecto en los estados financieros de La Empresa: (i) NIIF 2 "Clasificación y medición de los pagos basados en acciones"; (ii) NIC 40 "Propiedades de inversión"; (iii) NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

**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:

- Enmiendas a las NIC 19 - Beneficios a los empleados - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 16 - Arrendamientos - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 17 - Contratos de seguros - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2022.

**3. Políticas de contabilidad más significativas**

**3.1 Declaración de cumplimiento**

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

**3.2 Base de preparación**

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

**3.3 Moneda funcional**

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

**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
Perla Mar Development, S.A.	35%	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 ganancias o pérdidas.

Estimación del valor razonable

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

29

DF

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

---

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

**3.6 Impuesto sobre la renta**

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

**4. Transacciones con partes relacionadas**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,313,351</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.
- 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.

27

DF

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

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

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

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

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 30 de septiembre de 2019:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
30 de septiembre 2019	47,468,885	-	-	47,468,885
31 de diciembre 2018	52,045,331	-	-	52,045,331

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

	2019	2018
Saldo inicial	52,045,331	65,089,784
Incremento de la inversión	3,107,414	4,392,138
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Pérdida neta en valor razonable	-	(17,436,591)
Producto de venta de acciones	(7,683,860)	-
	(7,683,860)	(17,436,591)
Saldo al final del año	47,468,885	52,045,331

La metodología utilizada en la determinación del valor razonable de las inversiones está basada en el valor presente de los flujos de dividendos de los proyectos y dado a lo anterior, el valor razonable del año 2018 disminuyó en B/.17,436,591 producto del reconocimiento de una pérdida neta en el valor razonable de las inversiones.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre 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	47,468,885	Flujos de efectivo 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 el insumo no observable. Un incremento en los costos de construcción o la tasa de descuento causaría una disminución en el valor razonable. Sin embargo, un incremento en el precio de venta por metro cuadrado causaría un incremento en el valor razonable.

**6. Préstamos por pagar**

Las obligaciones financieras se presentan a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<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°30217460, N°30217471, N°30217491, N°30217541, N°30217575 y N°30217592, ubicadas en el PH Greenview en Santa Maria Golf & Country Club; y fianza de Grupo Verdeazul, S.A.	422,626	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.	800,000	800,000
Total	1,222,626	3,227,278
Porción a menos de doce (12) meses	(800,000)	(800,000)
Porción a más de doce (12) meses	(800,000)	2,427,278

**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 30 de septiembre de 2019, las quinientas (500) acciones comunes emitidas y en circulación ascendían a B/.10,000.

PT

DF

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

**Acciones preferentes acumulativas senior**

El 21 de agosto de 2014, la Empresa emitió 30,000 acciones preferentes acumulativas senior a Grupo Verdeazul, S.A., con un valor nominal de B/.1,000 cada una. El 29 de agosto de 2014, Grupo Verdeazul, S.A., ofreció las acciones preferentes acumulativas senior de Verdemar Investment Corporation, Inc., hasta por B/.30,000,000, en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá en forma inmovilizada y mediante el Sistema de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). La tasa anual es de 8.5%. Conforme al presupuesto de omisión, los dividendos serán declarados, de tiempo en tiempo por la Junta Directiva de la Empresa, de sus utilidades 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.

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/.609,322, diciembre 2018 B/.616,093, septiembre 2018 B/.622,863 y junio 2018 B/.622,863; (2018: B/.609,323)

**Devolución de capital aportado**

No se ha realizado devolución de capital aportado durante el año 2019 ni durante el año 2018.

**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.

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2019, el índice de cobertura de patrimonio es de 0.95

**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 compra-venta 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/.6,496,810 de los cuales, al 30 de septiembre de 2019, se han recibido abonos de los clientes por valor de B/.4,078,904. El saldo por cobrar es por B/.2,417,906 de los cuales se tiene carta promesa de pago por parte de los bancos por B/.603,969.

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 recibidos es 10% para acciones nominativas y 20% para acciones al portador.

Al 31 de diciembre 2018, se reconoció en resultados, impuesto sobre la renta neto por un monto de 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.

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

	2019	2018
Impuesto diferido activos financieros	-	573,945
	-	573,945

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

Las diferencias temporales entre los saldos mantenidos en los estados financieros y las bases de impuesto sobre activos y pasivos que dan lugar a pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2018:

	2019	2018
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	<u>1,892,355</u>	<u>1,969,348</u>

**10. Pérdida en venta de acciones**

En el mes de junio 2019, la sociedad Madre Perla Corporation, cuyo dueño 100% es Verdemar Investment, vendió a valor razonable su participación del 37% en el proyecto Pearl Island a la sociedad Cetácea Investment Inc.

Madre Perla Corporation recibió un pagaré por la suma de B/.5,700,000 con fecha de vencimiento 19 junio de 2021, el cual cedió a Finanzas Generales para ser convertido en efectivo de forma inmediata, dicho efectivo fue utilizado para el pago de dividendos. Además, se firmó acuerdo privado con Cetácea Investment Inc. para llevar a cabo de manera conjunta negocios futuros a mediano plazo, por lo que se recibió como aporte en especie la suma de B/.1,800,000, para dicha inversión.

Valor razonable al 1 junio 2019	(7,683,860)
Pagaré recibido	5,700,000
Efectivo recibido	241,179
Pago en especie - acuerdo para futura inversión	<u>1,800,000</u>
Ganancia en venta de acciones	57,319
menos:	
Cesión de crédito sin recurso	<u>(859,662)</u>
Pérdida en venta de acciones	<u>(802,343)</u>

**11. Administración del riesgo financiero**

**11.1 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:

**11.2 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

PD

DF

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019**  
(En balboas)

---

obligaciones, el riesgo de liquidez se minimiza por el acceso al financiamiento bancario o por aporte del accionista.

**11.3 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.

\* \* \* \* \*