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 2020

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
Persona de contacto	Diego Ferrer
Dirección de correo electrónico del emisor:	dferrer@grupoverdeazul.com

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo N°18-00 del 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, hacemos 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 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010)

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 oficias 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 numero de accionistas titular/es de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en dicha junta o por mandato de la Junta Directiva.

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

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

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

Para las modificaciones de capital, se seguirá el procedimiento de reforma previsto en el pacto social de la Compañía. Para las modificaciones de capital, no existen condiciones más rigurosas que las requeridas por la Ley. Cualquier modificación del pacto social con

el fin de crear una nueva clase o serie de acciones con preferencias y privilegios superiores a los de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior se requerirá, además de la aprobación de los tenedores de las acciones comunes, el voto favorable de Tenedores Registrados que representen al menos la mitad más una de todas las Acciones Preferentes Acumulativas Senior, votando por separado.

C. Descripción del Negocio

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

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

1. Puntarena Ocean Village
   "Puntarena" es un proyecto residencial de playa, desarrollado por Grupo Verdeazul, S.A., ubicado sobre un terreno de aproximadamente 3.2 hectáreas en Buenaventura. Comprende la construcción de 365 unidades (condominios y lofts) frente al mar y específicamente frente al hoyo 4 de la cancha de golf de Buenaventura.

2. Santa María
   El proyecto Santa María, ubicado en la Ciudad de Panamá, está siendo desarrollado por Ideal Living Corp. y una vez sea finalizado comprenderá un terreno total de 285 hectáreas. Este proyecto está compuesto por un desarrollo comercial sobre un área de 34 hectáreas (el "Santa Maria Business District"), 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 1,043m2 a 14,353m2. Este proyecto está enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística y con necesidad de espacio físico entre 1,000 a 4,000 metros cuadrados.

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

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

- 144 casas
- 109 lotes para construcción de casas unifamiliares
- 20 lotes para edificios de mediana densidad
- 9 lotes para edificios de alta densidad
- 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

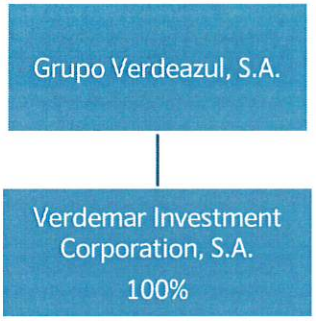
Villamar es un complejo residencial sobre un terreno de aproximadamente 5.5 hectáreas con área social. El proyecto consisten en 15 edificios tipo condominio y 14 residencial tipo dúplex, para un total de 82 unidades.

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 año 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 2020 de 0.33

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2020 reflejaba un valor de US$15,210,999 que incluye las pérdidas del año por US$4,467,325. El saldo del capital adicional aportado, incluye dividendos declarados por pagar en marzo y junio 2020 por la suma de US$1,163,514.

C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2020, la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta una pérdida neta conformada por:

	2020	2019
Ingresos por dividendos	-	-
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	(4,700,288)	(7,293,464)
Gastos generales	(135,762)	(1,237,014)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta diferido	(4,836,050)	(8,530,478)
Impuesto sobre la renta diferido	368,725	396,919
Ganancia neta	(4,467,325)	(8,133,559)

La pérdida neta del año 2020 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$1,223,463.

D. Análisis de Perspectivas

La crisis sanitaria desencadenada por el virus COVID – 19, así como las medidas tomadas por el Gobierno Nacional en el marco del Estado de Emergencia nacional han impactado a todos los sectores de la economía del país. En nuestro caso, el impacto se ha sentido mediante las valorizaciones actualizadas realizadas a nuestras principales inversiones las cuales son proyectos inmobiliarios ubicados en Panamá.

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$9.3 millones como inversión de capital.

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

A. Identidad

Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores.

1. Directores Principales y Dignatarios

a. Alberto Vallarino Clément – Director y Presidente

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

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

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

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

b. Diego Alberto Vallarino Lewis – Tesorero

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

El Sr. Diego Vallarino se licenció en Ingeniería Industrial en el año 2005 en la Universidad de Cornell (EEUU). En 2007 realizó una Maestría de Finanzas y

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

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

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

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

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

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

e. 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

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

4. Auditores
Los auditores externos de la compañía son Deloitte, Inc.

Deloitte, Inc.
Apartado: 0816-01558
Ubicación: Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este.
Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 303-4176
Web: www.deloitte.com/pa
Contacto: Gilberto Mora
Email: gmora@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 2020, 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 2020, 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 2020, 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 2020 mantiene US$13,486,151 (2019 US$11,979,787) 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$4,743,664, Puntarena US$3,7,62,335, Greenview US$2,219,216

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 Articulo 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 2020, 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 2020, 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
Saldo al 31 de diciembre 2020	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 2020, 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.

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

2. Títulos de deuda
   La Empresa no mantiene títulos de deuda.

A. Información de Mercado

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

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

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

A. Presentación aplicable al sector comercial e industrial:

Estado de Ganancias y Pérdidas *(En US$)*	**31-dic-20**	**31-dic-19**	**31-dic-18**	**31-dic-17**
Ingresos totales	-	-	-	1,324,087
Márgen operativo	n/a	n/a	n/a	-827.87%
Gastos generales y administrativos	(4,467,325)	(8,133,559)	(17,248,514)	(12,285,812)
Utilidad (pérdida) neta	(4,467,325)	(8,133,559)	(17,248,514)	(10,961,725)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(8,935)	(16,267)	(34,497)	(21,923)
Depreciación y amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidad Operativa	n/a	n/a	n/a	n/a
Gastos financieros	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades (pérdidas) del periodo	(4,467,325)	(8,133,559)	(17,248,514)	(10,961,725)

Balance General				
	31-dic-20	**31-dic-19**	**31-dic-18**	**31-dic-17**
Activo circulante	98,897	3,249	48,956	98,289
Activos totales	36,791,819	40,792,218	52,192,287	65,188,073
Pasivo circulante	298,685	1,852,514	2,661,819	1,358,856
Deuda a largo plazo	21,381,032	18,097,866	16,413,371	10,992,464
Obligaciones en valores	-	-	-	-
Deuda total	21,381,032	18,097,866	16,413,371	10,992,464
Pasivos Totales	21,679,717	19,950,380	19,075,190	12,351,320
Acciones preferidas	26,928,000	26,928,000	28,674,000	28,674,000
Capital pagado	32,234,791	33,398,305	35,794,005	38,265,147
Pérdida acumulada	(43,951,792)	(39,484,467)	(31,350,908)	(14,102,394)
Patrimonio total	**15,210,999**	**20,841,838**	**33,117,097**	**52,836,753**
Precio por accion	1,000	1,000	1,000	1,000
Dividendo	n/a	n/a	n/a	n/a

Razones financieras:	**31-dic-20**	**31-dic-19**	**31-dic-18**	**31-dic-17**
Total de activos / Total de pasivos	1.70	2.04	2.74	5.28
Total de pasivos / Total de activos	0.59	0.49	0.37	0.19
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Pasivos totales / Patrimonio	1.43	0.96	0.58	0.23
Deuda total / Patrimonio	1.41	0.87	0.50	0.21
Capital de trabajo	(199,788)	(1,849,265)	(2,612,863)	(1,260,567)
Razón corriente	0.33	0.00	0.02	0.07
Utilidad operativa / Gastos financieros	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidad neta / Activos totales	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidad neta / Capital	n/a	n/a	n/a	n/a
Pérdida del periodo / Patrimonio total	(0.29)	(0.39)	(0.52)	(0.21)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los Estados financieros auditados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2020.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GRANTES O FIADORES

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

VI PARTE

DIVULGACION

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

FIRMAS

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

Diego Ferrer
Director/Secretario/Apoderado

Deloitte.

Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de abril de 2021

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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 2020

Contenido **Páginas**

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Verdemar Investment Corporation, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Verdemar Investment Corporation, S.A.** (en adelante la "Empresa"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 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, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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 2020, 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) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de 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.

Otros asuntos

El Grupo evaluó el impacto del COVID-19 al 31 de diciembre de 2020 para valorar la necesidad de reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados, con base a esta evaluación, se determinó revelar en la Nota 15, el impacto de la aparición de la enfermedad COVID-19, la cual fue calificada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud durante el mes de marzo 2020.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Ver Notas 3.5 y 5 de los estados financieros

Asunto clave de auditoría

Los activos financieros medidos a valor razonable que mantiene la Empresa representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2020.

La valuación de los instrumentos financieros de la Empresa se consideró como un área clave de 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.

Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

a) Hemos probado el diseño e implementación y la eficacia operativa de los controles claves en los procesos de identificación, medición supervisión del riesgo de valuación de los instrumentos financieros de la Empresa.
b) 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 financieros.
c) Hemos probado al 31 de diciembre de 2020, los datos de entrada relevantes del modelo de valoración
d) Validamos, al 31 de diciembre de 2020, la correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Los resultados de nuestras pruebas fueron satisfactorias y hemos validado que la valuación de las propiedades de inversión es razonable.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe de los auditores independientes sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe de los auditores independientes.

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 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 de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo 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 utilizar la base de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

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

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo 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.

Deloitte.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, 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, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, 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.

La Socia a cargo de la auditoría que origina este informe de los auditores independientes es Visitacion Perea.

Deloitte.

30 de abril de 2021
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 2020
(En balboas)

Activos:	**Notas**	**2020**	**2019**
Efectivo		897	3,249
Otras cuentas por cobrar		98,000	520,325
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	36,791,819	40,268,644
Total de activos		36,890,716	40,792,218
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	213,378	902,378
Gastos acumulados por pagar		85,308	66,123
Dividendos por pagar	7	2,327,028	1,163,514
Anticipos de clientes	8	4,364,148	4,266,148
Impuesto sobre la renta diferido	9	1,203,704	1,572,430
Cuentas por pagar accionistas	4	13,486,151	11,979,787
Total de pasivos		21,679,717	19,950,380
Patrimonio:			
Capital en acciones	8	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	32,224,791	33,388,305
Acciones preferentes acumulativas senior	1, 8	26,928,000	26,928,000
Déficit acumulado		(43,951,792)	(39,484,467)
Total de patrimonio		15,210,999	20,841,838
Total de pasivos y patrimonio		36,890,716	40,792,218

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 2020
(En balboas)

	Notas	2020	2019
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	(4,700,288)	(7,293,464)
Gastos generales		(135,761)	(1,237,014)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta diferido		(4,836,049)	(8,530,478)
Beneficio de impuesto sobre la renta, neto	9	368,725	396,919
Pérdida neta		(4,467,324)	(8,133,559)

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 2020
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8	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)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	8	10,000	33,388,305	26,928,000	(39,484,467)	20,841,838
Pérdida neta		-	-	-	(4,467,324)	(4,467,324)
Dividendos		-	(1,163,514)	-	-	(1,163,514)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	8	10,000	32,224,791	26,928,000	(43,951,791)	15,211,000

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 2020
(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(4,467,324)	(8,133,559)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	4,700,288	7,293,464
Impuesto sobre la renta, neto	10	(368,725)	(396,919)
		(135,761)	(1,237,014)
Movimiento del capital de trabajo			
Aumento en gastos acumulados por pagar		19,183	66,123
Anticipos de clientes	9	98,000	2,577,218
Otras cuentas por cobrar		422,325	(422,325)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		403,747	984,002
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento en la inversión por aportes	5	(1,223,463)	(3,200,637)
Fondos recibidos por venta de inversión	5	-	7,683,860
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		(1,223,463)	4,483,223
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abono a préstamos por pagar		(689,000)	(2,324,900)
Cuentas por pagar accionistas		1,506,364	1,651,972
Redención de acciones preferidas	8	-	(1,746,000)
Pago de dividendos		-	(3,094,004)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		817,364	(5,512,932)
Disminución neto en el efectivo y equivalente de efectivo		(2,352)	(45,707)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		3,249	48,956
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		897	3,249

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

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.

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

The Reserve - Santa María - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Santa María Development Corp. The Reserve ha sido concebido como un complejo residencial exclusivo ubicado sobre una parcela de aproximadamente 8.2 hectáreas dentro del proyecto Santa María Golf & Country Club. El proyecto consiste en la construcción de 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.

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 2020, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF´s que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

Impacto inicial de la aplicación de la reforma de la tasa de interés de referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7)

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Las modificaciones también introducen un nuevo requerimiento de revelación por NIIF 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la NIIF 9.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una Concesión de Renta Relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Impacto inicial de la aplicación de otras NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y períodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Empresa ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a NIIFs abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el período de reporte que inicia a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIFs	La Empresa ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado. Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32.
Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de un negocio	La Empresa ha adoptado las modificaciones a la NIIF 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas. La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido. Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

	Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.
Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de materialidad	La Empresa ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en la NIC 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIFs. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición. El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'. La definición de "material" en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

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 Seguro*
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a NIC 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a NIIF 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a NIIF 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a NIC 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 - 2020	*Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura*

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 Negocio en marcha

Los Directores tienen, al momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Empresa tiene recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Siendo así, continúan utilizando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieras.

3.4 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.

3.5 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Nombre de la empresa (proyecto)	Participación directa en el proyecto inmobiliario	País de incorporación
Desarrollo Puntarena, S.A. (Puntarena - Buenaventura)	38%	Panamá
Ideal Living Corp. (Santa María Golf & Country Club)	11.9%	Panamá
Greenview Development Group, S.A. (Greenview - Santa María)	45%	Panamá
Santa María Development Corp. (The Reserve - Santa María)	35%	Panamá
Resort Development Group Inc. (Playa Dorada)	25%	Panamá
Pobladores, S.A. (Pearl Island)	27%	Panamá
Perla Mar Development, S.A. Villas Casamar, S.A. Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	27% 35% 21%	Panamá

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

Reconocimiento, baja y medición

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

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

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.

3.6 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.

3.7 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 reversar 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 reversará 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 reversarán en un futuro cercano.

4. Transacciones con partes relacionadas

El saldo principal con partes relacionadas se detalla a continuación:

	2020	2019
Saldos:		
Cuentas por pagar accionistas	13,486,151	11,979,787

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.

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 31 de diciembre de 2020:

		Medición utilizada		
	Total	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
31 de diciembre 2020	36,791,819	-	-	36,791,819
31 de diciembre 2019	40,268,644	-	-	40,268,644

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

	2020	2019
Saldo inicial	40,268,644	52,045,331
Incremento de la inversión	1,223,463	3,200,637
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Pérdida neta en valor razonable	(4,700,288)	(7,293,464)
Producto de venta de acciones	-	(7,683,860)
	(4,700,288)	(14,977,324)
Saldo al final del año	36,791,819	40,268,644

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 2020 disminuyó en B/.4,700,288; 2019 (B/.7,293,464) 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:

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020	Técnica de valuación	Insumos no observables
Inversión en proyectos inmobiliarios	36,791,819	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado Costo de construcción por metro cuadrado Tasa de descuento

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Técnica de valuación	Insumos no observables
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

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.

6. Préstamos por pagar

Las obligaciones financieras se presentan a continuación:

	2020	2019
Banco General, S.A. - Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.3,540,000 a una tasa de interés anual de 6.5% más FECI, 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	213,378
Banco General, S.A. - 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%).	-	689,000
Total	213,378	902,378
Porción a menos de doce (12) meses	213,378	(689,000)
Porción a más de doce (12) meses	-	213,378

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	902,378	3,227,278
Abonos a préstamos	(689,000)	(2,324,900)
Saldo al final del año	213,378	902,378

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 2020, 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.

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

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

Redención parcial anticipada

Durante el año 2020 no hubo 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).

Pago de dividendos

Según Actas de Junta Directiva de septiembre y diciembre 2019, abril y junio 2020, se aprobó acumular dividendos por un total de B/.1,163,514 (2019: B/.2,395,700), correspondientes a los intereses acumulados en los trimestres terminados el 30 de septiembre 2019; 31 diciembre 2019, 31 de marzo y 30 de junio 2020.

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.

Según Resolución SMV N°427 del 30 de septiembre 2020, se establece una fecha a partir de la cual no se calculará la Razón de Cobertura de Flujos. La Razón de Cobertura de Flujos se calculará y aplicará únicamente hasta el 30 de septiembre de 2020, a partir de dicha fecha, la Razón de Cobertura de Flujos dejará de ser una condición financiera de la Emisión, según se explica en la Nota 7.

Modificaciones a los términos y condiciones de la Emisión

El 2 de septiembre de 2020 la Empresa publicó Hecho de Importancia comunicando la intención de modificar ciertos términos y condiciones de la oferta pública Acciones Preferentes Acumulativas Senior registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Acciones Preferentes Acumulativas Senior registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Resolución SMV No.397-14 de 27 de agosto de 2014.

El 30 de septiembre de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución No.427-20 de 30 de septiembre de 2020, resuelve registrar la modificación a los términos y condiciones de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior con valor nominal de hasta Treinta Millones de Dólares (UD$30,000,000) autorizadas para la oferta pública, mediante Acciones Preferentes Acumulativas Senior registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Resolución SMV No.397-14 de 27 de agosto de 2014, en lo que respecta a lo siguiente:
Se incluye dentro de los términos y condiciones, Fechas de Suspensión de Pago y Acumulación de Dividendos para los periodos desde el 30 de septiembre y 30 de diciembre de 2020, el 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de los años 2021 y 2022 respectivamente, fechas en las cuales no se declarará, pagará ni acumulará Dividendos Preferentes ni Dividendos Acumulados, derivados de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras. No obstante, lo anterior, la Junta Directiva de la Empresa podrá, a su discreción, declarar y/o pagar Dividendos Preferentes, y/o recomprar Acciones Preferentes, en cualesquiera de las fechas antes descritas.

Se establece una fecha a partir de la cual no se calculará la Razón de Cobertura de Flujos. La Razón de Cobertura de Flujos se calculará y aplicará únicamente hasta el 30 de septiembre de 2020, a partir de dicha fecha, la Razón de Cobertura de Flujos dejará de ser una condición financiera de la Emisión.

A partir del 31 de diciembre de 2022, las Acciones Preferentes Acumulativas Senior pagarán un dividendo anual en el Día de Pago de Dividendos, empezando el 30 de marzo de 2023. El porcentaje del dividendo a pagar variará dependiendo del resultado que arroje la Razón de Cobertura de Patrimonio, la cual deberá ser calculada tomando en consideración los últimos resultados contenidos en los Estados Financieros Auditados de la Empresa al 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Preferentes Acumulativas Senior que no hayan alcanzado su Fecha de Maduración no devengarán ni tendrán derecho a recibir dividendos.

A partir 31 de diciembre de 2022, los dividendos declarados y pagados por la Empresa serán distribuidos en el siguiente orden de prelación:

1. Para pagar la totalidad de los Dividendos Acumulados y no pagados;
2. Para Pagar el porcentaje aplicable de los Dividendos Preferentes corrientes tomando en consideración la Razón de Cobertura de Patrimonio; y

El excedente, de existir, será utilizado para redimir al cien por ciento (100%) de su Valor Nominal, de manera proporcional y parcial hasta completar la redención de la totalidad de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras.

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 2020, se han recibido abonos de los clientes por B/.4,364,148 (2019: B/.4,266,148). El saldo por cobrar es por B/.98,000.

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 2020 se reconoció en resultados, beneficio de impuesto sobre la renta neto por un monto de B/.368,725 (2019: B/.396,919), 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 2020:

	2020	2019
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	1,203,705	1,388,939

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. Impacto Covid-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Producto de dicha afectación global y su llegada respectiva a nuestro país, el Gobierno Nacional decretó un estado de emergencia nacional. La emergencia nacional estableció una cuarentena con una circulación ciudadana limitada y un cierre de gran parte de la economía. La operación de todos los comercios e industrias fue seccionada en 6 bloques.

Como medida de alivio gubernamental, el Gobierno Nacional ha establecido planes de moratoria tanto voluntarias como legales, ha desarrollado un plan de reactivación económica por bloques para la vuelta a la normalidad y entre otros ha desarrollado un programa de asistencia financiera para respaldar actividades económicas con altamente impactada por la pandemia.

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.

El brote de COVID-19 ha afectado significativamente la economía panameña a nivel macro y micro. Dicho impacto, puede afectar negativamente los resultados operacionales del Grupo ya que el volumen, velocidad y precio de ventas de las unidades inmobiliarias se pueden ver impactadas con el deterioro de las condiciones económicas (como la tasa de desempleo y cierre de comercios).

En adición, la baja en el volumen y velocidad de las ventas tiene un impacto en la capacidad de la Empresa para generar flujos de dividendos y otros flujos de los proyectos donde se tiene inversión, limitando la capacidad de la Empresa de pagar dividendos de acciones preferidas y repagar las mismas. El impacto del Covid-19 en la posición financiera y los resultados de la Empresa también ha impactado y podría seguir impactando los términos y condiciones de las Acciones Preferidas, según se ha revelado en la nota 7.

Los posibles impactos y las consecuencias para nuestras operaciones dependen en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, por lo que no es posible cuantificar un impacto dado a la incertidumbre existente.

La política contable para la valuación de las compañías operativas de las cuales la Empresa es el accionista es anual y la última se realizó en diciembre 2020; la próxima valuación será en diciembre 2021, 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.

Los efectos conocidos por la Administración y que pueden estimarse razonablemente se han reconocido en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020. Con base a la mejor evidencia disponible a la fecha del balance, la Administración ha efectuado los análisis de impacto y ajustado en estos estados financieros los mismos y en base a lo anterior, el impacto más importante producto del COVID-19 está dado en la disminución del valor razonable de las inversiones en proyecto según se revela en la Nota 5 de los estados financieros. La Administración de la Empresa continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio en el corto, mediano y largo plazo.

12. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado lo eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de abril de 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Se determinó que no se produjeron acontecimiento posterior que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

13. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, han sido revisados por la Administracion y autorizados para su emisión el 30 de abril de de 2021.

* * * * *

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL
NOTARÍA DECIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TIMBRE NACIONAL
2008.00

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 veintiuno (2021), 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 (2020).

40567

(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 (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2020). ———

(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

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

BLAS BELUCHE

JUAN SOLIS

Notarial Quirós Aguilar
Notaria Público Décimo Tercero

REPÚBLICA DE PANAMA
NOTARIA DECIMA TERCERA DEL CIRCUITO