

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

AL 31 DE MARZO DE 2020

Razón social del Emisor	Verdemar Investment Corporation, S.A.
Valores que ha registrado:	Emisión de 30,000 Acciones Preferentes Acumulativas Senior, a un valor de US\$1,000.00 cada una, según Resolución SMV N°397-14 del 27 agosto de 2014.
Números de teléfonos y fax del Emisor:	307-5077
Dirección del Emisor:	Calle 50 Edificio BMW Plaza, piso 10
Dirección de correo electrónico del Emisor:	dferrer@grupoverdeazul.com

I PARTE ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. Liquidez

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

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de marzo de 2020 reflejaba un valor de US\$20,834,941 conformado por:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Acciones con valor nominal	10,000	10,000
Capital adicional aportado	32,809,727	33,388,305
Acciones preferentes	26,928,000	26,928,000
Déficit acumulado	(39,491,427)	(39,484,467)
	<u>US\$ 20,256,300</u>	<u>US\$ 20,841,838</u>

C. Resultados en Operaciones

Para el primer trimestre del año 2020, la empresa reporta una pérdida por US\$6,960 debido a que no ha recibido ingresos por dividendos durante este periodo, por lo que el margen operativo es negativo.

D. Análisis de Perspectivas

Los recientes acontecimientos relacionados a la pandemia mundial de COVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a impactar a las personas, negocios y comunidades, y la continuación de las operaciones de la Compañía. Estos impactos actualmente o en el futuro cercano puede incluir, reducción de los ingresos, retraso en el cronograma de trabajo, manejo de riesgo de liquidez, posible afectación en la determinación del valor de mercado de las propiedades. 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, sin embargo, la Empresa no estima un impacto potencial que afecte la continuación de sus operaciones u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión en sus resultados al 31 de marzo de 2020.

E. Activos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de marzo 2020 la Empresa tenía activos financieros a valor razonable por US\$40,456,888, que corresponden al valor razonable de la participación de la Empresa en 6 proyectos inmobiliarios.

	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	40,268,644	52,045,331
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	-	(7,293,464)
Aumento en la inversión	188,244	3,200,636
Disminución por venta de acciones	-	(7,683,859)
	<u>US\$ 40,456,888</u>	<u>US\$ 40,268,644</u>

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 31 de Marzo de 2020

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

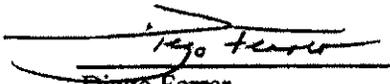
No aplica.

**IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

No aplica.

**VI PARTE
DIVULGACION**

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


Diego Ferrer
Director / Secretario

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

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

Estados financieros interinos al 31 de marzo de 2020

ST

ST

Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

Informe interino al 31 de marzo de 2020

Contenido	Páginas
Estado de situación financiera	1
Estado de ganancia o pérdida	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 17

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

Los estados financieros interinos de Verdemar Investment Corporation, S.A., (en adelante "la Empresa"), los cuales comprenden el estado de situación al 31 de marzo de 2020, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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


Soraya V. de Jordan
EPA -243-200

22 de Junio 2020

Panamá, República de Panamá

Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

Estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020

(En balboas)

Activos	Notas	2020	2019
Efectivo		3,917	3,249
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	98,000	520,325
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	40,456,888	40,268,644
Total de activos		<u>40,558,805</u>	<u>40,792,218</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	6	213,378	902,378
Gastos acumulados por pagar		46,123	66,123
Dividendos por pagar		1,742,092	1,163,514
Anticipos de clientes		4,296,148	4,266,148
Impuesto sobre la renta diferido	8	1,572,430	1,572,430
Cuentas por pagar accionistas	4	12,432,334	11,979,787
Total de pasivos		20,302,505	19,950,380
Patrimonio:			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	32,809,727	33,388,305
Acciones preferentes acumulativas senior	1, 7	26,928,000	26,928,000
Déficit acumulado		(39,491,427)	(39,484,467)
Total de patrimonio		<u>20,256,300</u>	<u>20,841,838</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>40,558,805</u>	<u>40,792,218</u>

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

Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

Estado de ganancias y pérdidas**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**

(En balboas)

	Nota	<u>Al 31 de marzo</u>			
		<u>2020</u>		<u>2019</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	-	-	-	-
Gastos generales		(27)	(27)	(67,330)	(67,330)
Gastos financieros		(6,933)	(6,933)	(59,104)	(59,104)
Pérdida en venta de acciones	10	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta diferido		(6,960)	(6,960)	(126,434)	(126,434)
Impuesto sobre la renta	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(6,960)</u>	<u>(6,960)</u>	<u>(126,434)</u>	<u>(126,434)</u>

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020**
(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018		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 pagados		-	(2,395,700)	-	-	(2,395,700)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10,000	33,388,305	26,928,000	(39,484,467)	20,841,838
Pérdida neta		-	-	-	(6,960)	(6,960)
Dividendos pagados		-	(578,578)	-	-	(578,578)
Saldo al 31 de marzo de 2020	7	<u>10,000</u>	<u>32,809,727</u>	<u>26,928,000</u>	<u>(39,491,427)</u>	<u>20,256,300</u>

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

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

Estado de flujos de efectivo
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(6,960)	(8,133,559)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	6	-	7,293,464
Impuesto sobre la renta, neto	8	-	(396,919)
		(6,960)	(1,237,014)
Movimiento del capital de trabajo			
Aumento en gastos acumulados por pagar		(20,000)	66,123
Anticipos de clientes		422,325	2,577,218
Otras cuentas por cobrar		30,000	(422,325)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>425,365</u>	<u>984,002</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento en la inversión por aportes		(188,244)	(3,200,637)
Fondos recibidos por venta de inversión	5	-	7,683,860
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	6	<u>(188,244)</u>	<u>4,483,223</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abonos a préstamos por pagar		(689,000)	(2,324,900)
Cuentas por pagar accionistas		452,547	1,651,972
Redención de acciones preferidas		-	(1,746,000)
Pago de dividendos	7	-	(3,094,004)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(236,453)</u>	<u>(5,512,932)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalente de efectivo		668	(45,707)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>3,249</u>	<u>48,956</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u><u>3,917</u></u>	<u><u>3,249</u></u>

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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

1. Información general

Verdemar Investment Corporation, S.A. (la "Empresa") está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 541 del 8 de enero de 2014. La Empresa es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como emisor de las acciones preferentes acumulativas senior. La Empresa es una sociedad que se dedica indirectamente, a través de los proyectos que son de propiedad de compañías operativas de las que la Empresa es accionista, al negocio de construcción y desarrollo de proyectos residenciales. De tal manera, la capacidad de la Empresa de percibir ingresos y distribuir dividendos proviene específicamente de la capacidad de las compañías operativas de ejecución de los diferentes proyectos en desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Puntarena - Buenaventura - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 76% de TCB Holding Inc., empresa dueña del 50% de Desarrollo Puntarena, S.A. Puntarena - Buenaventura es un proyecto residencial de playa ubicado sobre un terreno aproximado de 5.7 hectáreas en Buenaventura. Este proyecto comprende la construcción de 365 unidades (condominios y lofts) frente al mar y específicamente frente al hoyo 4 de la cancha de golf de Buenaventura. El proyecto inició en febrero de 2011 y su finalización está prevista para diciembre de 2024.

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

Santa María Golf & Country Club - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 84% de Dolphy Real Estate Inc., empresa dueña del 14.19% de Unimax Properties Corporation, la cual a su vez es dueña del 100% de Ideal Living Corp. El proyecto Santa María, ubicado en la Ciudad de Panamá, está siendo desarrollado sobre un terreno total de 285 hectáreas. Este proyecto está compuesto por un desarrollo comercial sobre un área de 34 hectáreas ("Santa María Business District"); un desarrollo residencial sobre un área de 251 hectáreas ("Santa María Golf & Country Club"). El proyecto inició en enero de 2009 y su finalización está prevista para junio de 2021.

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

Greenview - Santa María - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Bristol Villas No. 1, S.A., empresa dueña del 45% de Greenview Development Group, S.A. El proyecto Greenview es un edificio residencial de 42 pisos (37 pisos de apartamentos). Este cuenta con 146 apartamentos con tamaños que oscilan entre 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.

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

Casamar - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Casamar Panamá Holding, S.A., empresa dueña del 100% de Casamar Development, S.A., Perla Mar Development, S.A. y Villas Casamar, S.A. Casamar Development, S.A. es dueña del 100% de Empresas Casamar, S.A., la cual a su vez es dueña del 60% de Casamar Fases I & II, S.A. Casamar es un complejo residencial de playa desarrollado sobre un terreno de 77 hectáreas ubicado a sólo 60 minutos de la Ciudad de Panamá. Este proyecto consiste en la construcción de 810 unidades distribuidas en 4 principales complejos. El proyecto inició en septiembre de 2011 y su finalización está prevista para junio de 2032.

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

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

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

NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

2.2 Nuevas normas y enmiendas aún no adoptadas

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

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

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

3.2 Base de preparación

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

3.3 Moneda funcional

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

3.4 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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.	27%	Panamá
Villas Casamar, S.A.	35%	
Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	21%	

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

Reconocimiento, baja y medición

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

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

DF

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

Estimación del valor razonable

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

3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.6 Impuesto sobre la renta

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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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

4. Transacciones con partes relacionadas

El saldo principal con partes relacionadas se detalla a continuación:

	2020	2019
Saldos:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>12,432,334</u>	<u>11,979,787</u>

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

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

Valor razonable de los instrumentos financieros: El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición.

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 31 de marzo de 2020:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
31 de marzo 2020	40,456,888	-	-	40,456,888
31 de diciembre 2019	40,268,644	-	-	40,268,644

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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	188,244	3,200,637
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Pérdida neta en valor razonable	-	(7,293,464)
Producto de venta de acciones	-	(7,683,860)
	<u>-</u>	<u>(14,977,324)</u>
Saldo al final del periodo	<u>40,456,888</u>	<u>40,268,644</u>

La metodología utilizada en la determinación del valor razonable de las inversiones está basada en el valor presente de los flujos de dividendos de los proyectos y dado lo anterior, el valor razonable del año 2019 disminuyó en B/.7,293,464 producto del reconocimiento de una pérdida neta en el valor razonable de las inversiones.

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 31 de marzo de 2020</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Inversión en proyectos inmobiliarios	40,456,888	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado	10%	9,813,164
			Costo de construcción por metro cuadrado	10%	16,753,545
			Tasa de descuento	10%	5,950,376

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

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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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	902,378
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%), con vencimiento en enero de 2020. Dicho préstamo fue cancelado en febrero 2020.	-	800,000
Total	213,378	1,702,378
Porción a menos de doce (12) meses	-	(800,000)
Porción a más de doce (12) meses	213,378	902,378

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
Préstamos recibidos	-	-
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 marzo 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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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 primer trimestre del año 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

Durante el primer trimestre del año no hubo pago de dividendos.

Según Actas de Junta Directiva de diciembre 2019 y enero 2020, se aprobó acumular dividendos por un total de B/.1,742,092 (2019: B/.1,163,514), correspondientes a los intereses acumulados en los trimestres terminados el 30 de septiembre 2019; 31 diciembre 2019 y 31 de marzo 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.

Al 31 de marzo de 2020, el índice de cobertura de patrimonio es de 0.75

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

8. Anticipos de clientes

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

El valor total de las ventas de los apartamentos del proyecto Greenview, que han sido otorgados a la Empresa es de B/.5,688,725 de los cuales, al 31 de marzo de 2020, se han recibido abonos de los clientes por B/.4,296,148 (2019: B/.4,266,148). El saldo por cobrar es por B/.1,392,577.

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

9. Impuesto sobre la renta

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

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Los ingresos (utilidades o dividendos) provenientes de las inversiones con que cuenta la Empresa, no se incluirán en la declaración de renta debido a que el impuesto sobre la renta es retenido en la fuente. Tampoco podrá incluir como deducciones los gastos o erogaciones en que haya incurrido para la obtención de las utilidades o dividendos.

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

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

Las diferencias temporales entre los saldos mantenidos en los estados financieros y las bases de impuesto sobre activos y pasivos que dan lugar a pasivos diferidos al 31 de marzo de 2020:

	2020	2019
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	<u>1,388,939</u>	<u>1,388,939</u>

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

10. Administración del riesgo financiero

10.1 Objetivos de la administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Empresa está expuesta a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los riesgos significativos a los que enfrenta la Empresa es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

La Administración y control de los riesgos de la Empresa recae principalmente sobre la Junta Directiva, que es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

Los principales riesgos financieros identificados por la Empresa son los riesgos de liquidez y mercado, los cuales se describen a continuación:

10.2 Riesgo de liquidez

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

10.3 Riesgo de mercado

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

11. Eventos subsecuentes

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

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

La Empresa se dedica indirectamente, a través de los proyectos que son de propiedad de compañías operativas de las que la Empresa es accionista, al negocio de construcción y desarrollo de proyectos residenciales. La industria se ve verá afectado sobretodo en el plazo estimado de culminación de proyectos en construcción.

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

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

La Empresa no estima un impacto potencial que afecte la continuación de sus operaciones u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión en sus resultados al 31 de marzo de 2020.
