

**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 2022

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 oficinas en el Edificio BMW Plaza, piso 10 sobre la Calle 50 y Vía Porras, teléfono 307-5077.

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

4. 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.

5. Pearl Island

Pearl Island es un desarrollo residencial de lujo ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 124 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

6. 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. 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

El Banco Mundial pronostica que la economía panameña crecerá 4.5% en 2023, manteniéndose dentro del grupo de países que lideran las economías de América Latina y el Caribe.

El Banco Mundial pronostica que la economía panameña crecerá 4.5% en 2023, manteniéndose dentro del grupo de países que lideran las economías de América Latina y el Caribe.

De igual forma, la CEPAL pronostica que para 2023 la economía panameña consolidará su mejoría y crecerá en torno al 4,2%. En la medida en que los flujos internacionales de bienes y servicios se aproximan a los niveles anteriores a la pandemia, y dado el aumento de los precios internacionales de los bienes primarios, se anticipa un déficit en la cuenta corriente en torno al doble del estimado para 2022, en términos del PIB. Se espera una reducción del déficit fiscal, como resultado de la recuperación de los ingresos tributarios y de la finalización de las medidas de alivio implementadas por el Gobierno. La tasa de desocupación disminuirá nuevamente y volvería a ser de un dígito. Por su parte, ante la consolidación de la recuperación de la demanda y la continuidad en el incremento del

costo de los bienes primarios y de los fletes marítimos, la inflación registraría una variación similar a la observada en 2022.

Por otro lado, según los estudios realizados por la Asociación de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (Acobir), el estado actual de Mercado inmobiliario en Panamá es sólido, con un mercado que continúa creciendo y ofrece sólidas oportunidades para los inversionistas que buscan capitalizar las muchas ventajas que el país tiene para ofrecer.

Los precios han aumentado constantemente desde 2009, alcanzando un pico en 2019 antes de caer ligeramente en 2020 debido a la pandemia de Covid-19. A pesar de la desaceleración, la demanda de bienes raíces en Panamá sigue siendo alta. De cara al 2023, se espera que el mercado inmobiliario en Panamá se mantenga fuerte, con precios que continúan aumentando.

Muchos inversionistas extranjeros en bienes raíces en Panamá están buscando una segunda casa, siendo el país uno de los principales destinos para jubilados y compradores de casas de vacaciones. Adicional, con el número creciente de expatriados, también existe una fuerte demanda de propiedades de alquiler.

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 2022 de 2.29

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2022 reflejaba un valor de US\$22,334,599 que incluye utilidad del año por US\$6,103,351.

C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2022, la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta una pérdida neta conformada por:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por dividendos	1,575,000	-
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5,046,380	1,383,875
Gastos financieros	(37,327)	(49,115)
Gastos administrativos	(45,883)	(77,108)
Otros ingresos (gastos), neto	(434,819)	(137,403)
Utilidad (pérdida) meta	<u>6,103,351</u>	<u>1,120,249</u>

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, y que sufrieron una baja en su momento, pero que en 2021 y 2022 han presentado un aumento favorable que va en tendencia.

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\$10.6 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 BMW 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 Panamá, 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 Grant Thornton Audit Panamá, S.A.

Grant Thornton Audit Panamá, S.A.

Apartado: 0816-01558

Ubicación: PH Oceanía Business Plaza Torre 2000, Piso 33 Punta Pacífica.

Teléfono: (507) 202-0990

Web: www.grantthornton.com.pa

Contacto: Pablo Sánchez

Email: pablo.sanchez@pa.gt.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 2022, 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 2022, 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 2022, 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 seis (6) 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.

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

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

Pearl Island - Verdemar Investment Corporation, S.A. 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., 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 2022 mantiene US\$15,361,742 (2021 US\$14,743,989) en cuentas por pagar a Grupo Verdeazul, S.A., principalmente por aportes de capital a los proyectos Playa Dorada US\$1,445,600; Casamar US\$6,032,046 Puntarena US\$4,283,448.

C. Interés de Expertos y Asesores.

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Impuesto Sobre Dividendos

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

impuesto de dividendo que se cause a la autoridad fiscal dentro de los plazos requeridos en el Artículo 733 del Código Fiscal, modificado por la Ley No. 8 de 2010.

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

B. Ganancias de Capital

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

VII. ESTRUCTURAS DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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
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 2021	26,928	26,928	26,928,000
Menos Redención parcial	(100)	(100)	(100,000)
Saldo al 31 de diciembre 2022	26,828	26,828	26,828,000

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 2022, el capital autorizado del Emisor era de \$10,000 de acciones comunes, sin valor nominal, totalmente emitidas y pagadas. El Emisor no contaba con acciones en tesorería.

2. Títulos de Participación

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

3. Títulos de deuda

La Empresa no mantiene títulos de deuda.

C. Información de Mercado

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

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

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

A. Presentación aplicable al sector comercial e industrial:

Estado de Ganancias y Pérdidas (En US\$)	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Ingresos totales	6,621,380	1,383,875	-	-
Márgen operativo	n/a	n/a	n/a	n/a
Gastos generales y administrativos	(518,029)	(263,626)	(4,467,325)	(8,133,559)
Utilidad (pérdida) neta	6,103,351	1,120,249	(4,467,325)	(8,133,559)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	12,207	2,240	(8,935)	(16,267)
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	6,103,351	1,120,249	(4,467,325)	(8,133,559)

Balance General				
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Activo circulante	12,840	3,615	98,897	3,249
Activos totales	39,628,406	34,034,527	36,791,819	40,792,218
Pasivo circulante	-	25,136	298,685	1,852,514
Deuda a largo plazo	17,293,807	17,678,143	21,381,032	18,097,866
Obligaciones en valores	-	-	-	-
Deuda total	17,293,807	17,678,143	21,381,032	18,097,866
Pasivos Totales	17,293,807	17,703,279	21,679,717	19,950,380
Acciones preferidas	26,828,000	26,928,000	26,928,000	26,928,000
Capital pagado	32,234,791	32,234,791	32,234,791	33,398,305
Pérdida acumulada	(36,728,192)	(42,831,543)	(43,951,792)	(39,484,467)
Patrimonio total	22,334,599	16,331,248	15,210,999	20,841,838
Precio por acción	1,000	1,000	1,000	1,000
Dividendo	n/a	n/a	n/a	n/a

Razones financieras:	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Total de activos / Total de pasivos	2.29	1.92	1.70	2.04
Total de pasivos / Total de activos	0.44	0.52	0.59	0.49
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Pasivos totales / Patrimonio	0.77	1.08	1.43	0.96
Deuda total / Patrimonio	0.77	1.08	1.41	0.87
Capital de trabajo	12,840	(21,521)	(199,788)	(1,849,265)
Razón corriente	-	0.14	0.33	0.00
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	0.27	0.07	(0.29)	(0.39)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los Estados financieros auditados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2022.

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.

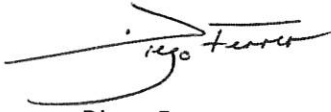
VI PARTE

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diego Ferrer". The signature is stylized with a large, sweeping initial 'D' and a horizontal line extending to the right.

Diego Ferrer
Director/Secretario/Apoderado

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Informe de los Auditores Independientes
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Verdemar Investment Corporation, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
---	--------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 16

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Verdemar Investment Corporation, S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Verdemar Investment Corporation, S. A.** (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que comprende un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año 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.

Asunto Clave de Auditoría

Valoración de instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en resultados con un valor en libros de B/.39,615,566 que representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2022 (ver nota 6 y 9).

El valor razonable de cada instrumento de patrimonio requiere de una estimación significativa, en particular con respecto a determinar los flujos de efectivo futuros sobre las proyecciones de ingresos y gastos determinados por los precios de venta y costo de construcción por metro cuadrado; respectivamente, y su tasa de descuento. Esto con el propósito estimar el valor presente de los dividendos que se esperan recibir en el futuro.

La aplicación de juicios y el uso de supuestos, en la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, por parte de la administración, constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la subjetividad en la estimación de los supuestos utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la administración junto con su experto externo.

Cómo el Asunto fue Atendido en la Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el involucramiento de especialistas, incluyeron:

Evaluación de las credenciales, experiencia e independencia del experto externo contratado por la administración, utilizando a nuestro especialista en valuación.

Inspección de los informes de valoración de las inversiones en instrumentos de capital y discusión con el experto externo sobre la metodología de valuación aplicada para evaluar su consistencia con las NIIFs.

Validación de la integridad y exactitud de los datos relevantes utilizados por el experto externo en la valoración de los instrumentos de patrimonio.

Validación independiente de los supuestos claves significativos utilizados en la valoración de los instrumentos de patrimonio. Debido a la subjetividad involucrada en la determinación del valor de los activos subyacentes (proyectos inmobiliarios) mantenidos por las entidades donde la Compañía tiene inversiones en instrumentos de capital. Determinamos un rango de valores que se consideraron razonables para evaluar de forma independiente las valoraciones utilizadas por la administración.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.



Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir el informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los 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 material debido a fraude es mayor que uno resultante de un error material debido a un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o insuficiente, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado, el momento de realización y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión de Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en la República de Panamá.
- Que el socio encargado de la auditoría que ha elaborado este Informe de los Auditores Independientes es Pablo Sánchez con número de idoneidad del Contador Público Autorizado No.726-2007.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Sánchez como Socio y Carolina Ortiz como Gerente.

Grant Thornton

31 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá.

PAS

Pablo Sánchez
Socio
C.P.A. No.726-2007

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo		12,840	3,615
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6 y 9	39,615,566	34,030,912
Total de activos		<u>39,628,406</u>	<u>34,034,527</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		-	25,136
Dividendos por pagar	8	-	1,436,908
Cuentas por pagar - partes relacionadas		15,361,742	14,743,989
Otros pasivos		1,932,065	1,497,246
Total de pasivos		<u>17,293,807</u>	<u>17,703,279</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	7	10,000	10,000
Capital adicional aportado	6	32,224,791	32,224,791
Acciones preferentes	7	26,828,000	26,928,000
Déficit acumulado		(36,728,192)	(42,831,543)
Total de patrimonio		<u>22,334,599</u>	<u>16,331,248</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>39,628,406</u>	<u>34,034,527</u>

Las notas en las páginas 5 a la 16 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por dividendos		1,575,000	-
Ganancia neta en inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en resultados	9	5,046,380	1,383,875
Gastos financieros		(37,327)	(49,115)
Gastos administrativos		(45,883)	(77,108)
Otros (gastos) ingresos, neto		(434,819)	(137,403)
Utilidad neta		<u>6,103,351</u>	<u>1,120,249</u>

Las notas en las páginas 5 a la 16 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional aportado	Acciones preferentes	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	10,000	32,224,791	26,928,000	(43,951,792)	15,210,999
Utilidad del año	-	-	-	1,120,249	1,120,249
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>10,000</u>	<u>32,224,791</u>	<u>26,928,000</u>	<u>(42,831,543)</u>	<u>16,331,248</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	10,000	32,224,791	26,928,000	(42,831,543)	16,331,248
Utilidad del año	-	-	-	6,103,351	6,103,351
Redención de acciones preferentes	-	-	(100,000)	-	(100,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>10,000</u>	<u>32,224,791</u>	<u>26,828,000</u>	<u>(36,728,192)</u>	<u>22,334,599</u>

Las notas en las páginas 5 a la 16 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	6,103,351	1,120,249
Ajustes por:		
Ganancia neta en inversiones de patrimonio a VRCR	(5,046,380)	(1,383,875)
Gastos financieros	37,327	49,115
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-	98,000
Cuentas por pagar	(25,136)	(60,172)
Otros pasivos	434,818	567,281
Intereses pagados	(37,327)	(49,115)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,466,653</u>	<u>341,483</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Aporte de capital en inversiones en valores	(538,273)	(1,298,105)
Efectivo recibido de la disposición de inversión	-	805,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(538,273)</u>	<u>(493,105)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago a financiamientos recibidos	-	(213,378)
Efectivo recibido de los accionistas	617,753	1,257,838
Redención de acciones preferentes	(100,000)	-
Dividendos pagados	(1,436,908)	(890,120)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(919,155)</u>	<u>154,340</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	9,225	2,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,615	897
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>12,840</u>	<u>3,615</u>

Las notas en las páginas 5 a la 16 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Información general

Verdemar Investment Corporation, S. A. (en adelante, "la Compañía") es una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.541 del 8 de enero de 2014.

La Compañía se dedica indirectamente, a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales ubicados en la República de Panamá, por medio de sus inversiones en instrumentos de patrimonio (acciones de capital) en entidades que invierten directamente en el negocio de la industria de bienes raíces. De tal manera, la capacidad de la Compañía de recibir ingresos y distribuir dividendos proviene específicamente de la capacidad de estas entidades en su ejecución de los proyectos en desarrollo.

Mediante Resolución No.397-14 de 27 de agosto de 2014, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía a realizar oferta pública de Treinta Mil (30,000) Acciones Preferentes Acumulativas Senior, por medio de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A. (LATINEX). De esta forma, la Compañía es una entidad de propósito especial constituida con el único fin de servir como emisor de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior.

Aspectos fiscales – Impuesto sobre la renta

Los ingresos por dividendos provenientes de las inversiones en instrumentos de patrimonio mantenidos por la Compañía no requieren ser presentado en una declaración de renta debido a que el impuesto de dividendos es retenido en la fuente.

Grupo Verdeazul, S. A., una entidad registrada y constituida en la República de Panamá, es la entidad controladora y tenedora del 100% de las acciones comunes de la Compañía. Su objeto principal es desarrollar y operar activos de bienes raíces, agroindustria, turismo y logística.

La oficina principal de la Compañía está localizada en el piso 10 del Edificio BMW Plaza, en Calle 50 y Vía Porras en Ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva 31 de marzo de 2023.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados bajo la presunción que la Compañía opera sobre una base de negocio en marcha, aplicando la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América, y es la moneda funcional de la Compañía.

3. Cambios en políticas contables significativas

Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2022

Algunos pronunciamientos contables que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2022 y, por tanto, han sido adoptados, no tienen un impacto significativo en los resultados o posición financiera de la Compañía.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía.

La administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

4. Políticas contables significativas

Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se baja en cuentas cuando ésta se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

La Compañía reconoce sus inversiones en instrumentos de capital a VRCR y no realizó la elección irrevocable para reconocerlas a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI).

Medición subsecuente de los activos financieros a VRCR

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a “mantener para cobrar” o “mantener para cobrar y vender” se categorizan a valor razonable con cambios en resultados. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son sólo de pagos de principal e intereses (SPPI) se contabilizan a VRCR.

El valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio fue determinado en línea con los requerimientos de la NIIF 13 “Mediciones a Valor Razonable” Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con las ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan utilizando una técnica de valoración cuando no existe un mercado activo.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende depósitos bancarios de corto plazo y alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados. En el caso de las cuentas por pagar a partes relacionadas con características de disponibilidad inmediata de pago, su valor razonable no es menor que el importe por pagar exigible de inmediato, descontado desde la primera fecha en que se podría requerir que se pague el importe.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Patrimonio

Acciones comunes

El capital social representa el valor nominal de las acciones comunes que han sido emitidas. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la emisión de la acción, neto de cualquier beneficio por impuestos relacionado.

En el momento de haber distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas, las mismas se reconocen en otros pasivos cuando los dividendos han sido aprobados en una asamblea general previo a la fecha de reporte.

Acciones preferentes

Las acciones preferentes pueden emitirse con derechos diversos. Al determinar si una acción preferente es un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, la Compañía en su calidad de emisor evalúa los derechos particulares concedidos a la acción para determinar si posee la característica fundamental de un pasivo financiero. Los términos y condiciones actuales de las acciones preferentes establecen la opción a favor de la Compañía para rescatar las acciones en efectivo, por lo cual no se cumple la definición de pasivo financiero, porque la Compañía en su calidad de emisor no tiene una obligación actual de transferir activos financieros a los accionistas.

Cuando las acciones preferentes no sean rescatables (redimidas), su clasificación adecuada se determinará en función de los demás derechos que ellas incorporen. Dicha clasificación se basará en una evaluación de la esencia de los acuerdos contractuales y en las definiciones de pasivo financiero y de instrumento de patrimonio. Cuando las distribuciones a favor de los tenedores de las acciones preferentes tengan o no derechos acumulativos, queden a discreción del emisor, las acciones son instrumentos de patrimonio.

5. Juicios y estimados críticos contables

Los juicios y estimados se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica ajustados por las condiciones actuales del mercado y otros factores.

Supuestos y estimados críticos contables

Mediciones de valor razonable: la administración utiliza técnicas de valoración para medir el valor razonable de los instrumentos financieros (en los que no hay cotizaciones de un mercado activo disponibles) y activos no financieros. Esto genera que la administración considere estimados y supuestos basados en información de mercado y utiliza datos observables que podrían utilizar los participantes del mercado al asignar el precio al instrumento, sin embargo, estos no siempre se encuentran disponibles. Estos estimados de valor razonable de instrumentos financieros pueden variar de los precios reales que se pueden alcanzar en operaciones a valor de mercado al final de la fecha sobre el que se informa.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Juicios significativos en la aplicación de las políticas contables

Evaluación de la influencia significativa sobre las participadas: se presume que la Compañía ejerce influencia significativa si posee, directa o indirectamente, el 20 por ciento o más del poder de voto de la participada. A la inversa, se presume que la entidad no ejerce influencia significativa si posee, directa o indirectamente, menos del 20 por ciento del poder de voto de la participada. La Compañía en sus participadas, mantiene en algunos casos más del 20% y en otros menos del 20% participación accionaria. Aún con esta participación, la Compañía ha determinado que no ejerce influencia significativa ni control en la Junta Directiva de estas entidades para tener el poder de intervenir en las decisiones ya determinadas de políticas financiera y de operación de éstas.

6. Partes Relacionadas

Transacciones con la entidad controladora

En el 2014, se protocolizó a través de la Escritura Pública No.15,817 el Convenio de Escisión entre la Compañía y la controladora Grupo Verdeazul, S. A. (GVA), mediante el cual GVA (la sociedad escindida) traspasó a la Compañía 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 Compañía 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 Compañía 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.

A continuación, detallamos los proyectos vigentes en la República de Panamá cuya tenencia accionaria, ya sea directa o indirecta, fue traspasada mediante el Convenio de Escisión. Estos proyectos se encuentran en etapa de gestión de desarrollo y finalización.

Entidad	Proyecto	Porcentaje de participación		Valor razonable al 31 de diciembre	
		2022	2021	2022	2021
Desarrollo Puntarena, S.A.	Puntarena - Buenaventura	38%	38%	3,935,096	3,122,514
Ideal Living Corp.	Santa María Golf & Country Club	11.9%	11.9%	23,273,525	21,142,927
Santa María Development Corp.	The Reserve – Santa María	35%	35%	5,419,476	2,989,567
Resort Development Group Inc.	Playa Dorada	25%	25%	4,735,359	4,466,528
Pobladores, S. A.	Pearl Island	27%	27%	885,835	1,001,421
Villas Casamar, S. A.	Casamar	35%	35%	1,366,275	1,307,955
				<u>39,615,566</u>	<u>34,030,912</u>

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

7. Patrimonio

Acciones comunes:

	2022	2021
Cantidad de acciones:		
Autorizadas, con derecho a voto y sin valor nominal	<u>500</u>	<u>500</u>
Emitidas y en circulación al 1 y 31 de diciembre	<u>500</u>	<u>500</u>

Acciones preferentes:

	2022	2021
Cantidad de acciones:		
Autorizadas, sin derecho a voto	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Emitidas al 1 de enero	26,928	26,928
Redención anticipada	(100)	-
Emitidas al 31 de diciembre - totalmente pagadas	<u>26,828</u>	<u>26,928</u>
Autorizadas - con valor nominal de B/.1,000	<u>26,828,000</u>	<u>26,928,000</u>

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Términos y condiciones	Acciones Preferentes Acumulativas Senior
Fecha de emisión	29-ago-2014
Dividendo	8.5% anual sobre acciones preferentes acumulativas senior maduras.
Pago de dividendos	Trimestral
Prelación de pago	Las Acciones Preferentes Acumulativas Senior tienen prioridad en pago de dividendos a las acciones comunes de la Compañía, por lo que la Compañía no podrá declarar ni pagar dividendos sobre sus acciones comunes ni hacer redenciones de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior mientras no declare y pague en su totalidad el dividendo correspondiente a las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras, incluyendo cualquier Dividendo Acumulado.
Fecha de vencimiento y redención anticipada	<p>La Compañía no tendrá obligación de redimir las Acciones Preferentes Acumulativas Senior; es decir, no tienen fecha de vencimiento. No obstante, la Compañía podrá, a su entera discreción, redimir parcial o totalmente las Acciones Preferentes Acumulativas Senior. En caso de redención, la Compañía pagará a los Tenedores Registrados de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior el cien por ciento (100%) de su Valor Nominal, siempre que se cumpla con cada una de las siguientes condiciones: (1) que haya ocurrido la Fecha de Maduración; (2) que se hayan pagado en su totalidad los dividendos corrientes y los Dividendos Acumulados. En caso de una redención parcial de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras, ésta será hecha en forma proporcional o a prorrata entre todos los Tenedores Registrados.</p> <p>A partir del cuarto aniversario de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras, contado a partir de su Fecha de Maduración, la Junta Directiva de la Sociedad podrá autorizar la contratación de financiamientos para redimir, proporcionalmente o a prorrata, las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras.</p>
Garantías	Sin garantía

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Modificaciones a los términos y condiciones - Acciones preferentes

Mediante la Resolución No.427-20 de 30 de septiembre de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, resuelve registrar la modificación a los términos y condiciones de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior, en lo que respecta a lo siguiente en los términos y condiciones originales:

- Fechas de suspensión de pago y acumulación de dividendos para los períodos 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.

Razón de Cobertura de Patrimonio = Patrimonio Total / Valor Nominal de Acciones Preferentes

A partir del 31 de diciembre de 2022 vencerá el plazo de la dispensa y, dependiendo del resultado que arroje la Razón de Cobertura de Patrimonio, se dará uno de los siguientes tres escenarios:

- Si la Razón de Cobertura es igual o mayor a 1.5x, las Acciones Preferentes pagarán un dividendo de 8.5% por año, mientras se mantenga dentro de la Razón de Cobertura de Patrimonio aquí estipulada;
- Si la Razón de Cobertura de Patrimonio es menor a 1.5x pero igual o mayor a 1x, las Acciones Preferentes pagarán un dividendo de 4.25% por año, mientras se mantenga dentro de la Razón de Cobertura de Patrimonio;
- Si la Razón de Cobertura de Patrimonio en cualquier momento disminuye y es menor a 1x, las Acciones Preferentes no acumularán dividendos hasta que sean redimidas en su totalidad.

	2022	2021	2020	22vs21
Razón de cobertura de patrimonio	0.83	0.61	0.56	37.27%
Patrimonio	22,334,599	16,331,248	15,210,999	36.76%
Valor nominal de las acciones	26,828,000	26,928,000	26,928,000	-0.37%
Dividendos acumulados	-	1,437,000	2,327,000	-100%

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

8. Instrumentos financieros - administración de riesgo

La Compañía es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como emisor de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior. La Compañía se dedica indirectamente, a través de sus inversiones en instrumentos de patrimonio, al negocio de construcción y desarrollo de proyectos residenciales. Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía 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 se enfrenta la Compañía es esencial 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 Compañía recae principalmente sobre la Junta Directiva, quién es inicialmente el responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la Compañía. Ésta recibe el apoyo del Gobierno Corporativo del Grupo Económico al cual la Compañía pertenece. El mismo garantiza a sus accionistas, inversionistas, clientes y público en general, un sistema de buen gobierno de la Compañía, basado en las reglamentaciones expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear pagos de servicio de deuda programados para pasivos financieros, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día. Los datos que se utilizan para analizar estos flujos de efectivo son consistentes con los datos utilizados en el análisis de vencimiento contractual que se presenta más adelante. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en el día a día, en una base semanal, así como en una base de proyección a 30 días. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un periodo de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente. En el caso de requerir realizar aportes adicionales en sus inversiones en instrumentos de patrimonio, la Compañía pudiera optar por buscar acceso al financiamiento bancario o por aporte del accionista.

El objetivo de la Compañía es mantener efectivo e inversiones realizables para cumplir con sus requerimientos de liquidez para períodos de 30 días como mínimo. Este objetivo se cumplió para los períodos reportados.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

A continuación, información de los vencimientos contractuales de los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía:

2022	Importe en libros	Flujos de efectivo contractuales			
		Total	En 6 meses	7 a 12 meses	Más de 1 año hasta 5 años
Dividendos	-	-	-	-	-
2021					
Dividendos	1,436,908	(1,436,908)	-	-	(1,436,908)

Los montos anteriores reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados, que pueden diferir de los valores registrados de los pasivos en la fecha de reporte.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado de la Compañía pueden surgir de posiciones abiertas en activos en la medida en que estén expuestos a movimientos generales y específicos del mercado.

El objetivo principal de la inversión de la Compañía en valores de renta variable es mantener las inversiones para el largo plazo con fines estratégicos. Por lo que el éxito de sus inversiones en instrumentos de patrimonio dependerá de la demanda que exista en el mercado inmobiliario, la cual está íntimamente ligada a los ciclos económicos. En este sentido, la administración cuenta con la experiencia necesaria en la gestión y realización de este tipo de proyectos. Las inversiones en instrumentos de patrimonio se designan a VRCR porque su desempeño se monitorea activamente y se gestionan sobre la base del valor razonable.

Dado que los activos financieros que devengan intereses para la Compañía no generan importes significativos de intereses, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen algún efecto directo significativo en los resultados de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía no mantiene pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados y/u otras utilidades integrales que pudieran tener algún efectivo en el estado de resultados y otras utilidades integrales.

La Compañía no mantiene operaciones y transacciones en moneda extranjera, por lo cual no se expone a un riesgo de tipo cambiario por la fluctuación de su moneda funcional con respecto a una moneda distinta.

Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital son garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y proporcionar un retorno adecuado a los accionistas; así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

La Compañía monitorea el capital con base en el monto registrado de capital contable más sus compromisos de deudas, tal y como se presentan en el estado de situación financiera. Además, determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo. La Compañía administra la estructura de capital y hace ajustes al mismo en virtud de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos involucrados.

9. Medición a valor razonable de instrumentos financieros

Los activos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera se agrupan en tres niveles de una jerarquía de valor razonable. Los tres niveles se definen basándose en la observación de partidas relevantes para la medición, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: partidas no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La siguiente tabla no incluye información para los activos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Importe en libros	Jerarquía de Valor Razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
2022					
Activos financieros – medidos a valor razonable					
Instrumentos de patrimonio	39,615,566	-	-	39,615,566	39,615,566
2021					
Activos financieros – medidos a valor razonable					
Instrumentos de patrimonio	34,030,912	-	-	34,030,912	34,030,912

La política de la Compañía es reconocer las transferencias hacia y desde los niveles de jerarquía del valor razonable a la fecha del suceso o cambio en las circunstancias que causaron la transferencia. Durante los años 2022 y 2021, no hubo transferencia entre los niveles 1, 2 y 3.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Procesos de valoración

Las inversiones en instrumentos de patrimonio de la Compañía fueron valoradas al 31 de diciembre de 2022 por una entidad calificada a nivel profesional e independiente que ofrece servicios de valoración. Esta entidad cuenta con experiencia reciente realizando valoraciones de desarrollo inmobiliario y segmentos similares mantenidos por la Compañía. Para todas las valoraciones, su uso actual equivale al mayor y mejor uso.

La Dirección de Finanzas de la Compañía revisa para los propósitos de la información financiera, las valoraciones realizadas por la entidad independiente. Posteriormente, los resultados de estas valoraciones son presentados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía. El proceso de revisión incluye verificar los datos relevantes utilizados en el informe de valoración; evaluar los movimientos de valoración en comparación con el informe del año anterior; y sesiones con el profesional independiente que realizó la valoración.

Técnicas de valoración y datos de entrada no observables significativos

Técnica de valoración: método de descuento de dividendo (MDD). Los modelos de dividendos descontados son métodos para valorar el precio de la acción de una compañía en función de los dividendos que va a repartir dicha compañía en el futuro.

Datos de entrada no observables significativos: precio de venta por metro cuadrado; costo de construcción por metro cuadrado; y tasa de descuento.

El cambio en el valor razonable muestra el impacto negativo o positivo motivado por un incremento o disminución en el dato 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.

El movimiento de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR) se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al 1 de enero	34,030,912	36,791,819
Adiciones: incremento en la inversión	538,274	1,298,105
Liquidación: devolución de inversión en efectivo	-	(805,000)
Venta: cierre de inversión	-	(4,637,887)
Ganancia reconocida en resultados	5,046,380	1,383,875
Saldo al 31 de diciembre	<u>39,615,566</u>	<u>34,030,912</u>



NOTARÍA PÚBLICA DECIMOTERCERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1 **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**

2 En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
3 nombre, a los diecisiete (17) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023), ante mí,
4 Licenciado **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR**, Notario Público Decimotercera del Circuito de
5 Panamá, con cédula de identidad personal número dos- ciento seis- mil setecientos noventa
6 (2-106-1790), compareció personalmente **ALBERTO VALLARINO CLEMENT**, varón,
7 panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número
8 ocho – doscientos treinta y dos – doscientos sesenta (8-232-260); **DIEGO VALLARINO LEWIS**,
9 varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal
10 número ocho – setecientos sesenta y cuatro – ochocientos setenta y seis (8-764-876) y **DIEGO**
11 **FERRER REYES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con
12 cédula de identidad personal número PE – nueve – mil ochocientos sesenta y siete (PE-9-
13 1867), en su condición de *Presidente; Tesorero; y Vicepresidente de Finanzas y Secretario*,
14 respectivamente, de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**, sociedad anónima y
15 existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a Folio
16 ochocientos veintitrés mil quinientos noventa y dos (823592) de la Sección Mercantil del
17 Registro Público de Panamá, todos con domicilio en Plaza BMW, piso diez (10), calle cincuenta
18 (50) y Vía Porras, ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quien conozco a fin
19 de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acuerdo número ocho – dos mil (8-
20 2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Comisión Nacional de Valores de
21 Panamá, actualmente denominada Superintendencia del Mercado de Valores de la República
22 de Panamá, modificado por el Acuerdo número diez – dos mil uno (10-2001) del diecisiete (17)
23 de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo siete – dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de
24 octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo tres – dos mil cinco (3-2005) del treinta y uno (31)
25 de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo seis – dos mil once (6-2011) del doce (12) de
26 agosto de dos mil once (2011), por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento
27 lo siguiente: _____

28 (a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Auditados
29 correspondientes a **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.** para el año fiscal que
30 terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). _____

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

7 (c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información
8 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
9 condición financiera y los resultados de las operaciones de **VERDEMAR INVESTMENT**
10 **CORPORATION, S.A.**, para el período del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al
11 treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). -----(d)

12 Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

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



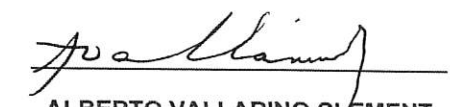
NOTARÍA PÚBLICA DECIMOTERCERA
 Circuito Notarial de Panamá
 REPÚBLICA DE PANAMÁ

1 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de
 2 **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.** -----
 3 (f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
 4 significativos en los controles internos de **VERDEMAR INVESTMENT CORPORATION, S.A.**
 5 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de
 6 Valores de la República de Panamá. -----
 7 Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales, Juan
 8 Antonio Solís Bonilla, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número
 9 ocho –cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-438-143) Blas Darío Beluche
 10 González, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho-
 11 setecientos veintitrés- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad,
 12 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
 13 conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que
 14 doy fe. -----


LOS DECLARANTES:

20 
 21 -----
 22 **DIEGO VALLARINO LEWIS**

20 
 21 -----
 22 **DIEGO FERRER REYES**

27 
 28 -----
 29 **ALBERTO VALLARINO CLEMENT**

LOS TESTIGOS;


JUAN SOLIS


BLAS BELUCHE



Natividad Quirós Aguilar
Notario Público Décimo Tercer

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30