

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

AL 31 DE MARZO DE 2023

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
Persona de contacto	Diego Ferrer
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 2023 reflejaba un valor de US\$22,312,407 conformado por:

	2023	2022
Acciones con valor nominal	10,000	10,000
Capital adicional aportado	32,224,791	32,224,791
Acciones preferentes	26,828,000	26,828,000
Déficit acumulado	(36,750,384)	(36,728,192)
	<u>US\$ 22,312,407</u>	<u>US\$ 22,334,599</u>

C. Resultados en Operaciones

Al 31 de marzo del año 2023, la empresa reporta pérdida por US\$22,292, debido a que no se recibieron dividendos en el primer trimestre del año.

DF

D. Análisis de Perspectivas

Para el año 2023 el mercado inmobiliario en Panamá, se está recuperando poco a poco, luego de los acontecimientos de la pandemia por Covid 19. La Empresa espera continuar a futuro con las inversiones en proyectos inmobiliarios.

E. Activos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de marzo de 2023 la Empresa tenía activos financieros a valor razonable por US\$39,617,366 que corresponden al valor razonable de la participación de la Empresa en 6 proyectos inmobiliarios.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	39,615,566	34,030,912
Adiciones: incremento en la inversión	1,800	538,273
Ganancia reconocida en resultados	-	5,046,381
	<u>39,617,366</u>	<u>39,615,566</u>

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 31 de Marzo de 2023

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

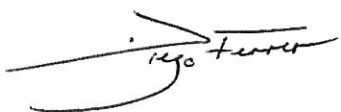
No aplica.

**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 2023

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 - 15

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 2023, 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 N. de Jordan
CPA -243-2007
29 de Mayo 2023
Panamá, República de Panamá

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,004	12,840
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6 y 11	39,617,366	39,615,566
Total de activos		<u>39,618,370</u>	<u>39,628,406</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos:			
Cuentas por pagar		6,956	-
Dividendos acumulados por pagar	9	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas		15,366,942	15,361,742
Otros pasivos		1,932,065	1,932,065
Total de pasivos		<u>17,305,963</u>	<u>17,293,807</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	9	10,000	10,000
Capital adicional aportado	6	32,224,791	32,224,791
Acciones preferentes	9	26,828,000	26,828,000
Déficit acumulado		(36,750,384)	(36,728,192)
Total de patrimonio		<u>22,312,407</u>	<u>22,334,599</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>39,618,370</u>	<u>39,628,406</u>

Las notas en las páginas 5 a la 17 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S.A.

Estado de Resultados

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(En balboas)

	<u>Al 31 de marzo</u>				
	Nota	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Gastos generales		<u>(22,192)</u>	<u>(22,192)</u>	<u>(24,112)</u>	<u>(24,112)</u>
Ganancia (pérdida) neta		<u>(22,192)</u>	<u>(22,192)</u>	<u>(24,112)</u>	<u>(24,112)</u>

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

DF

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional aportado</u>	<u>Acciones preferentes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	10,000	32,224,791	26,928,000	(42,831,543)	16,331,248
Redención parcial anticipada de acciones preferentes			(100,000)		
Ganancia del año	-	-	-	6,103,351	6,103,351
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	32,224,791	26,828,000	(36,728,192)	22,434,599
Redención parcial anticipada de acciones preferentes			-		-
Ganancia del periodo	-	-	-	(22,192)	(22,192)
Saldo al 31 de marzo de 2023	<u>10,000</u>	<u>32,224,791</u>	<u>26,828,000</u>	<u>(36,750,384)</u>	<u>22,412,407</u>

Las notas en las páginas 5 a la 17 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	(22,192)	6,103,351
Ajustes por:		
(Ganancia) pérdida, neta en inversiones de patrimonio a VRCCR	-	(5,046,380)
Gastos financieros	-	37,327
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-	-
Cuentas por pagar	6,956	(25,136)
Otros pasivos	-	434,818
Intereses pagados	-	(37,327)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(15,236)</u>	<u>1,466,653</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Incremento en las inversiones	(1,800)	(538,273)
Efectivo recibido de la disposición de inversión	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(1,800)</u>	<u>(538,273)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago a préstamos bancarios	-	-
Efectivo recibido de los accionista	5,200	617,753
Dividendos pagados	-	(100,000)
Redención de acciones preferidas	-	(1,436,908)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>5,200</u>	<u>(919,155)</u>
Aumento (disminución) neta del año	(11,836)	9,225
Efectivo al inicio del año	12,840	3,615
Efectivo al final del año	<u>1,004</u>	<u>12,840</u>

Las notas en las páginas 5 a la 17 son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(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 __ de marzo de 2023.

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).

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

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.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

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	
		2023	2022	2023	2022
TCB Holding, S.A.	Puntarena - Buenaventura	38%	38%	3,935,996	3,935,096
Ideal Living Corp.	Santa María Golf & Country Club	11.9%	11.9%	23,273,525	23,273,525
Santa María Development Corp.	The Reserve – Santa María	35%	35%	5,419,476	5,419,476
Resort Development Group Inc.	Playa Dorada	25%	25%	4,735,359	4,735,359
Pobladores, S. A.	Pearl Island	27%	27%	886,735	885,835
Villas Casamar, S. A	Casamar	35%	35%	1,366,275	1,366,275
				<u>39,617,366</u>	<u>39,615,566</u>

7. Patrimonio

Acciones comunes:

	2023	2022
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 marzo	<u>500</u>	<u>500</u>

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023
(Cifras en Balboas)

Acciones preferentes:

	2023	2022
Cantidad de acciones:		
Autorizadas, sin derecho a voto	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Emitidas al 1 de enero	26,828	26,928
Redención anticipada	-	(100)
Emitidas al 31 de marzo - totalmente pagadas	<u>26,828</u>	<u>26,828</u>
Autorizadas - con valor nominal de B/.1,000	<u>26,828,000</u>	<u>26,928,000</u>

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	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. 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.
Garantías	Sin garantía

DF

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(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.
- A partir del 31 de diciembre de 2022, las Acciones Preferentes Acumulativas Senior pagarán un dividendo anual en el día de pago de dividendos, empezando el 30 de marzo de 2023. El porcentaje del dividendo a pagar variará dependiendo del resultado que arroje la razón de cobertura de patrimonio, la cual deberá ser calculada tomando en consideración los últimos resultados contenidos en los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Preferentes Acumulativas Senior que no hayan alcanzado su fecha de maduración no devengarán ni tendrán derecho a recibir dividendos.
- A partir 31 de diciembre de 2022, los dividendos declarados y pagados por la Compañía serán distribuidos en el siguiente orden de prelación: (1) para pagar la totalidad de los dividendos acumulados y no pagados; (2) para pagar el porcentaje aplicable de los dividendos preferentes corrientes tomando en consideración la razón de cobertura de patrimonio; y El excedente, de existir, será utilizado para redimir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, de manera proporcional y parcial hasta completar la redención de la totalidad de las Acciones Preferentes Acumulativas Senior Maduras.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 (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 periodo terminado el 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

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 VRCCR 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 efecto 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.

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:

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

- 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	
2023					
Activos financieros – mediados a valor razonable					
Instrumentos de patrimonio	39,615,566	-	-	39,615,566	39,615,566
2022					
Activos financieros – mediados a valor razonable					
Instrumentos de patrimonio	39,615,566	-	-	39,615,566	39,615,566

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.

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.

Verdemar Investment Corporation, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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 (VRCR) se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al 1 de enero	39,615,566	34,030,912
Adiciones: incremento en la inversión	1800	538,274
Ganancia reconocida en resultados	-	5,046,380
Saldo al 31 de marzo	<u>39,617,366</u>	<u>39,615,566</u>
