

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

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

Números de teléfonos y fax del Emisor: 307-5077

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

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

**I PARTE  
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

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

**B. Activos Financieros a Valor Razonable**

Al 31 de diciembre la Empresa tenía activos financieros a valor razonable por US\$67,028,302, que corresponden al valor razonable de la participación de la Empresa en 7 proyectos inmobiliarios.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	65,089,784	75,781,552
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	-	(13,385,768)
Aumento en la inversión	1,938,518	2,694,000
	<u>US\$ 67,028,302</u>	<u>US\$ 65,089,784</u>

### C. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2018 reflejaba un valor de US\$51,841,562, conformado por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones con valor nominal	10,000	10,000
Capital adicional aportado	46,570,399	47,179,721
Acciones preferentes	28,674,000	28,674,000
Déficit acumulado	<u>(23,412,837)</u>	<u>(23,026,968)</u>
	<u>US\$ 51,841,562</u>	<u>US\$ 52,836,753</u>

### D. Resultados en Operaciones

Para el cuarto trimestre del año 2018, la empresa reporta una pérdida por US\$100,801 debido a que no ha recibido ingresos por dividendos durante este periodo, por lo que el margen operativo es negativo y representa el total de gastos del periodo.

### E. Análisis de Perspectivas

La Empresa a futuro espera continuar con la inversión en proyectos inmobiliarios. Los proyectos en los que se tienen las inversiones, son proyectos exclusivos, en los cuales se han invertido desde el año 2014 a la fecha la suma acumulada de US10 millones como inyección de capital.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

A. Resumen de las cifras financieras de la compañía

1 Resumen de Estado de Ganancias y Pérdidas

<b>Estado de Ganancias y Pérdidas</b> <i>(En US\$)</i>	<b>Trimestre</b> <b>31-dic-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>30-sep-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>30-jun-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>31-mar-18</b>
Ingresos totales	-	-	-	-
Márgen operativo	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Gastos generales	(59,921)	(59,921)	(127,569)	(97,568)
Utilidad (pérdida) neta	(59,921)	(59,921)	(127,569)	(97,568)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(120)	(120)	(255)	(195)
Depreciación y amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

2 Resumen de Balance de Situación Consolidado

<b>Balance General</b> <i>(En US\$)</i>	<b>Trimestre</b> <b>31-dic-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>30-sep-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>30-jun-18</b>	<b>Trimestre</b> <b>31-mar-18</b>
Activo circulante	48,956	301,085	-	114,581
Activos totales	67,939,948	68,549,367	68,233,038	68,026,365
Pasivo circulante	800,000	801,866	873,121	856,138
Pasivos Totales	16,098,386	16,606,994	15,357,623	15,040,364
Acciones preferidas	28,674,000	28,674,000	28,674,000	28,674,000
Capital pagado	46,580,399	46,580,399	46,580,399	46,580,399
Utilidades retenidas (pérdida acumulada)	(23,412,837)	(23,312,026)	(23,252,105)	(23,124,536)
Patrimonio total	<b>51,841,562</b>	<b>51,942,373</b>	<b>52,002,294</b>	<b>52,129,863</b>
<b>Razones financieras:</b>				
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	0.06	n/a	n/a	n/a
Capital de trabajo	(751,044)	(500,781)	(873,121)	(741,557)
Razón corriente	-	-	-	-
Utilidad operativa / Gastos financieros	n/a	n/a	n/a	n/a

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 31 de Diciembre de 2018

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

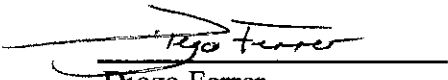
No aplica.

**IV PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

No aplica.

**VI PARTE  
DIVULGACION**

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

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

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

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

Estados financieros interinos al 31 de diciembre de 2018

# Verdemar Investment Corporation, S.A.

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

## Informe interino al 31 de diciembre de 2018

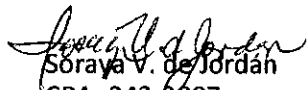
<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Estado de situación financiera	1
Estado de ganancias o pérdidas	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 19

JF

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 diciembre de 2018, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Soraya V. de Jordán

CPA -243-2007

28 de Febrero 2019

Panamá, República de Panamá

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

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

**Estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Efectivo		48,956	289
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	862,690	98,000
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5	<u>67,028,302</u>	<u>65,089,784</u>
<b>Total de activos</b>		<u>67,939,948</u>	<u>65,188,073</u>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	6	3,227,278	-
Gastos acumulados por pagar		-	-
Dividendos por pagar		-	1,358,956
Impuesto sobre la renta diferido	8	2,543,293	2,543,293
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>10,327,815</u>	<u>8,449,071</u>
Total de pasivos		16,098,386	12,351,320
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Capital adicional aportado	1	46,570,399	47,179,721
Acciones preferentes acumulativas senior	1, 7	28,674,000	28,674,000
Déficit acumulado		<u>(23,412,837)</u>	<u>(23,026,968)</u>
Total de patrimonio		<u>51,841,562</u>	<u>52,836,753</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>67,939,948</u>	<u>65,188,073</u>

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



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

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

**Estado de ganancias y pérdidas  
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Nota	<u>Al 31 de diciembre</u>			
		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Ingresos por dividendos	4	-	-	-	1,191,678
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	5	-	-	(13,385,767)	(13,385,767)
Gastos generales		<u>(100,811)</u>	<u>(385,869)</u>	<u>(12,578)</u>	<u>(106,212)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta diferido		<u>(100,811)</u>	<u>(385,869)</u>	<u>(13,398,345)</u>	<u>(12,300,301)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,338,577</u>	<u>1,338,577</u>
Utilidad neta		<u>(100,811)</u>	<u>(385,869)</u>	<u>(12,059,768)</u>	<u>(10,961,724)</u>

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

DF

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio  
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Acciones preferentes acumulativas senior	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016		10,000	45,579,128	28,674,000	(7,602,956)	66,660,172
Reclasificaciones de cuentas patrimoniales		-	4,462,287	-	(4,462,287)	-
Pérdida neta		-	-	-	(10,961,725)	(10,961,725)
Devolución al capital aportado		-	(390,552)	-	-	(390,552)
Dividendos pagados		-	(2,471,142)	-	-	(2,471,142)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	47,179,721	28,674,000	(23,026,968)	52,836,753
Pérdida neta		-	-	-	(385,869)	(385,869)
Dividendos pagados		-	(609,322)	-	-	(609,322)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7	<u>10,000</u>	<u>46,570,399</u>	<u>28,674,000</u>	<u>(23,412,837)</u>	<u>51,841,562</u>

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

DF

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

**Estado de flujos de efectivo**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(385,869)	(10,961,725)
Ajustes por:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados	6	-	13,385,768
Impuesto sobre la renta, neto	8	-	(1,206,168)
Movimiento del capital de trabajo			
Disminución en gastos acumulados por pagar		-	(30,859)
Cuentas por cobrar		(764,690)	-
Dividendos por cobrar	5	-	1,191,678
Dividendos cobrados		-	(98,000)
		(1,150,559)	2,280,694
<b>Flujos procedentes de actividades de operación:</b>			
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		(1,150,559)	2,280,694
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Incremento en la inversión por aportes y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	6	(1,938,518)	(2,694,000)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos por pagar		3,227,278	-
Cuentas por pagar accionistas		1,878,744	2,015,000
Devolución del capital aportado		-	(390,552)
Redención de acciones preferidas	7	-	-
Pago de dividendos	7	(1,968,278)	(1,244,595)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		3,137,744	379,853
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		48,667	(33,453)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		289	33,742
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		48,956	289

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

DF

lp

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

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

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

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

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

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

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

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

**Puntarena - Buenaventura** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 76% de TCB Holding Inc., empresa dueña del 50% de Desarrollo Puntarena, S.A. Puntarena - Buenaventura es un proyecto residencial de playa ubicado sobre un terreno aproximado de 3.2 hectáreas en Buenaventura. Este proyecto comprende la construcción de 365 unidades (condominios y lofts) frente al mar y específicamente frente al hoyo 4 de la cancha de golf de Buenaventura. El proyecto inició en febrero de 2011 y su finalización está prevista para enero de 2021.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

**Greenview - Santa María** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Bristol Villas No. 1, S.A., empresa dueña del 45% de Greenview Development Group, S.A. El proyecto Greenview es un edificio residencial de 42 pisos (37 pisos de apartamentos). Este cuenta con 146 apartamentos con tamaños que oscilan entre 185m<sup>2</sup> y 235m<sup>2</sup> (4 apartamentos por piso). Está ubicado sobre un terreno de 2,723m<sup>2</sup> dentro de la comunidad de Santa María Golf & Country Club. El proyecto inició en noviembre de 2013 y finalizó en mayo de 2017.

**The Reserve - Santa María** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Santa María Development Corp. The Reserve ha sido concebido como un complejo residencial exclusivo ubicado sobre una parcela de aproximadamente 8.2 hectáreas dentro del proyecto Santa María Golf & Country Club. El proyecto consiste en la construcción de 11 torres de baja altura ("Garden Apartments"), todas posicionadas frente a los hoyos 17 y 18 de la cancha de golf. El proyecto inició en agosto de 2012 y su finalización está prevista para junio de 2023.

**Playa Dorada** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 25% de Resort Development Group, Inc. Playa Dorada es una comunidad residencial ubicada en la costa del Pacífico de Panamá, a 30 minutos de la ciudad capital; y en la dirección contraria, a sólo 5 minutos del nuevo centro comercial Westland Mall. Playa Dorada es un concepto que integra el entorno natural del área. El proyecto inició en enero de 2012 y su finalización está prevista para diciembre de 2022.

**Pearl Island** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 100% de Madreperla Corporation, S.A., empresa dueña del 37% de Cueva Holdings, Ltd., la cual a su vez es dueña del 100% de Península Resort, S.A. y del 50% de Pobladores Holdings, S.A., la cual a su vez es dueña del 100% de Pobladores, S.A. Pearl Island es un desarrollo residencial ubicado a 40 millas náuticas al sur de la Ciudad de Panamá, sobre 105 hectáreas de la Isla Pedro González (tercera isla más grande en el archipiélago de Las Perlas). Este proyecto ofrece un total de 160 unidades, distribuidas en 69 lotes, 10 casas y 81 apartamentos. El proyecto inició en marzo de 2013 y su finalización está prevista para septiembre de 2021.

**Casamar** - Verdemar Investment Corporation, S.A. es dueño del 35% de Casamar Panamá Holding, S.A., empresa dueña del 100% de Casamar Development, S.A., Perla Mar Development, S.A. y Villas Casamar, S.A. Casamar Development, S.A. es dueña del 100% de Empresas Casamar, S.A., la cual a su vez es dueña del 60% de Casamar Fases I & II, S.A. Casamar es un complejo residencial de playa desarrollado sobre un terreno de 77 hectáreas ubicado a sólo 60 minutos de la Ciudad de Panamá. Este proyecto consiste en la construcción de 774 unidades distribuidas en 4 principales complejos. El proyecto inició en septiembre de 2011 y su finalización está prevista para junio de 2027.

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

**2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que afectan los estados financieros**

En el año en curso, la Empresa ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") por sus siglas en inglés, que son obligatoriamente efectivas para el período que inicie el 1 de enero de 2017 o posterior.

***Enmiendas a la NIC 7 Iniciativa de divulgación***

La Empresa ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación, incluidos los cambios en efectivo y los que no son en efectivo.

Los pasivos de la Empresa que surgen de actividades de financiamiento consisten en acciones preferentes acumulativas senior (Nota 6). En la Nota 8 se proporciona una conciliación entre los saldos de apertura y de cierre de estos elementos. De conformidad con las disposiciones de transición de las modificaciones, la Empresa no ha revelado información comparativa del período anterior. Además de la divulgación adicional en la Nota 8, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Empresa.

**2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas**

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Con excepción de las descritas a continuación, no se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

**NIIF 9 - Instrumentos Financieros:** La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.
- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas.

Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura.

Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

**NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes:** En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

**NIIF 16 - Arrendamientos:** El 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 - Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 - Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliarios y equipos. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

**Modificación a la NIC 12: Impuestos a las Ganancias – Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas:** La modificación proporciona claridad acerca del reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable, para los cuales su base fiscal es el costo; la estimación de los beneficios imponibles futuros, en la cual se podrá asumir que un activo se recuperará por un valor que supera su importe en libros; y la exclusión de la base imponible resultante de la reversión de las diferencias temporales deducibles para analizar la recuperabilidad de las mismas y compararlas con los beneficios económicos futuros. La fecha de aplicación retroactiva será a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada.



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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Empresa a partir de los próximos periodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros de la Empresa para el período de aplicación inicial.

**3. Políticas de contabilidad más significativas**

**3.1 Declaración de cumplimiento**

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

**3.2 Base de preparación**

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

**3.3 Moneda funcional**

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

**3.4 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

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

<b>Nombre de la empresa (proyecto)</b>	<b>Participación directa en el proyecto inmobiliario</b>	<b>País de incorporación</b>
Desarrollo Puntarena, S.A. (Puntarena - Buenaventura)	38%	Panamá
Ideal Living Corp. (Santa María Golf & Country Club)	11.9%	Panamá
Greenview Development Group, S.A. (Greenview - Santa María)	45%	Panamá
Santa María Development Corp. (The Reserve - Santa María)	35%	Panamá
Resort Development Group Inc. (Playa Dorada)	25%	Panamá
Península Resort, S.A.	37%	Panamá
Pobladores, S.A. (Pearl Island)	18.5%	Panamá
Perla Mar Development, S.A.	35%	Panamá
Villas Casamar, S.A.	35%	
Casamar Fases I & II, S.A. (Casamar)	21%	

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

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

Reconocimiento, baja y medición

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

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

Estimación del valor razonable

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

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Otros pasivos financieros

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

**3.6 Impuesto sobre la renta**

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

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

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

**4. Transacciones con partes relacionadas**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldos:		
Cuentas por cobrar	<u>862,690</u>	<u>98,000</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>10,327,815</u>	<u>8,449,071</u>
Transacciones:		
Ingresos por dividendos	<u>-</u>	<u>1,324,087</u>

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar partes relacionada no generan intereses, no están garantizadas y no tienen vencimiento.

**5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

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

Valor razonable de los instrumentos financieros: El valor razonable estimado es el monto por el cual los

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

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

Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1 - Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Los datos de entrada no son observables para los activos o pasivos.

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

La siguiente tabla muestra el análisis de la jerarquía de valor razonable de los instrumentos medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2018:

	Total	Medición utilizada		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados				
31 de diciembre 2018	<u>67,028,302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,028,302</u>
31 de diciembre 2017	<u>65,089,784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,089,784</u>

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

	2018	2017
Saldo inicial	65,089,784	75,781,552
Incremento de la inversión	1,938,518	2,694,000
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros debido a:		
Dividendos recibidos	-	(1,324,087)
Pérdida neta en valor razonable	-	(12,061,681)
	<u>-</u>	<u>(13,385,768)</u>
Saldo al final del año	<u>67,028,302</u>	<u>65,089,784</u>

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

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre	Técnica de valuación	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Inversión en proyectos inmobiliarios	67,028,302	Flujos de efectivos descontados	Precio de venta por metro cuadrado	10%	16,025,322
			Costo de construcción por metro cuadrado	10%	21,130,466
			Tasa de descuento	10%	5,363,679

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

DF

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

**6. Préstamos por pagar**

Las obligaciones financieras se presentan a continuación:

	2018	2017
Banco General. - Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.3,540,000 a una tasa de interés anual de 6.5% más FECI, con vencimiento en abril de 2021. Con garantía hipotecaria de las fincas N°3021,7455, N°30217460, N°30217471, N°30217475, N°30217491, N°30217541, N°30217551, N°30217555, N°30217567, N°30217571, N°30217575, N°30217579, N°30217580, N°30217592 ubicadas en el PH Greenview en Santa Maria Golf & Country Club; y fianza de Grupo Verdeazul, S.A.	2,427,278	-
Banco General - Préstamo comercial por la suma de B/.800,000, garantizado con depósito a plazo fijo a nombre de GVA Holdings, S.A., a la tasa de interés que devengue el plazo fijo más un spread de 2% (DPF 3% + spread 2%), con vencimiento en febrero de 2019.	800,000	-
Total	3,227,278	-
Porción a menos de doce (12) meses	(800,000)	-
Porción a más de doce (12) meses	2,427,278	-

**7. Capital en acciones**

**Acciones comunes**

El capital autorizado de Verdemar Investment Corporation, S.A. está constituido por quinientas (500) acciones comunes, con derecho a voto y sin valor nominal. Al 30 de septiembre de 2018, las quinientas (500) acciones comunes emitidas y en circulación ascendían a B/.10,000.

**Acciones preferentes acumulativas senior**

El 21 de agosto de 2014, la Empresa emitió 30,000 acciones preferentes acumulativas senior a Grupo Verdeazul, S.A., con un valor nominal de B/.1,000 cada una. El 29 de agosto de 2014, Grupo Verdeazul, S.A., ofreció las acciones preferentes acumulativas senior de Verdemar Investment Corporation, Inc., hasta por B/.30,000,000, en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá en forma inmovilizada y mediante el Sistema de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). La tasa anual es de 8.5%. Conforme al presupuesto de omisión, los dividendos serán declarados, de tiempo en tiempo por la Junta Directiva de la Empresa, de sus utilidades neta o de exceso de sus activos sobre sus pasivos y una vez declarados se pagarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se reclasificaron B/.4,462,287 de dividendos pagados con fondos del exceso del activo sobre el pasivo, afectando la cuenta de capital adicional pagado.

En caso de que la Junta Directiva de la Empresa determine que dada la situación de la Empresa no sea permitido o conveniente declarar y pagar un dividendo o que sólo se declare y pague el dividendo en

DP

EB

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

forma parcial, el dividendo no pagado será acumulado y deberá ser pagado en el próximo día de pago de dividendo en el cual, a juicio de la Junta Directiva de la Empresa, se pueda hacer dicho pago.

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

**Redención parcial anticipada**

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre 2018 no se realizó redención de acciones, ni durante el año 2017.

**Pago de dividendos**

Según Acta de Junta Directiva fechada 12 de marzo de 2018, se declaró un dividendo en efectivo de las acciones preferentes acumulativas senior por un valor nominal de B/.1,968,278 correspondiente a los dividendos acumulados pendientes de pago al 30 de junio, 30 de septiembre, 31 de diciembre 2017 y 30 de marzo 2018, por B/.120,000, B/.622,863, B/.616,093 y B/.609,322 respectivamente, el mismo fue pagado el 2 de abril de 2018; (2017: 1,112,186).

**Devolución de capital aportado**

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre 2018 no hubo devolución de capital aportado. En el año 2017 se realizó devolución de capital aportado por la suma de B/.390,552.

**Distribuciones adicionales**

En el caso de que en cualquier momento la Junta Directiva desee realizar una distribución a los accionistas por un monto en exceso de los dividendos correspondientes a las Acciones Preferentes Acumulativas Seniors, incluyendo cualquier dividendo acumulado, la Junta Directiva tomará en consideración el índice de la razón de cobertura de patrimonio (Patrimonio / Acciones preferidas). Si el índice es menor a 2.0 veces, la totalidad del monto autorizado para distribuir será utilizado para redimir Acciones Preferidas Acumulativas. Si la razón de cobertura de patrimonio es mayor a 2.0 veces y el índice de cobertura de flujos de efectivo (flujos esperados de la Empresa de los próximos 7 años / valor nominal de las Acciones Preferidas Acumulativas) es mayor a 2.5 veces, entonces utilizará el 30% para redimir acciones preferidas y el 70% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya. Si la cobertura de flujo es menor a 2.5 veces, pero mayor a 1.5 veces, entonces utilizará el 50% para redimir acciones preferidas y el 50% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya. Si el índice de cobertura de flujo es menor de 1.5 veces, entonces utilizará el 70% para redimir acciones preferidas y el 30% para pagar dividendos a los accionistas comunes o cualquier otro uso que la Junta directiva instruya.

Al 31 de diciembre 2018, el índice de cobertura de patrimonio es de 1.80

**8. Impuesto sobre la renta**

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

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

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

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

Al 31 de diciembre 2017, se reconoció en resultados, impuesto sobre la renta neto por un monto de B/.1,206,168, correspondiente a impuesto sobre dividendos recibidos e impuesto diferido sobre la valuación realizada a los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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

	2018	2017
Impuesto corriente de dividendos	-	(132,409)
Impuesto diferido activos financieros	-	1,338,577
	<u>-</u>	<u>1,206,168</u>

Las diferencias temporales entre los saldos mantenidos en los estados financieros y las bases de impuesto sobre activos y pasivos que dan lugar a pasivos diferidos al 30 de septiembre de 2018:

	2018	2017
Flujos esperados de dividendos y valuación de activos a valor razonable	<u>2,543,293</u>	<u>2,543,293</u>

## 9. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado consolidado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.



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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable Nivel 3</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable Nivel 3</u>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Préstamos por pagar	<u>3,227,278</u>	<u>4,009,240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El valor razonable de los activos y pasivos financieros incluidos en el Nivel 3, mostrados arriba ha sido determinado con los modelos de precios generalmente aceptados, basados en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

La Administración considera que el efectivo en bancos, los contratos y cuentas por cobrar comerciales, las cuentas por pagar comerciales y los adelantos recibidos de clientes se aproximan al valor razonable por su naturaleza de corto plazo y/o en el caso de cuentas con financiamientos, porque la tasa de interés cobrada se aproxima a la de mercado.

**10. Administración del riesgo financiero**

**10.1 Objetivos de la administración de riesgos financieros**

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

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

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

JF

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

**10.2 Riesgo de liquidez y financiamiento**

La Empresa es una entidad tenedora de acciones, la cual no opera por sí misma. En el caso de que sus compañías relacionadas requiriesen de financiamiento o fondos de efectivo para cumplir con sus obligaciones, el riesgo de liquidez se minimiza por el acceso al financiamiento bancario o por aporte del accionista. Las políticas de administración de riesgo establecen un límite de liquidez que determina la porción de los activos del Grupo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; así como límites de financiamiento y límites de apalancamiento.

**10.3 Riesgo de mercado**

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

\*\*\*\*\*