Informe y Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 19





Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de Pearl Island Limited, S. A.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan de Pearl Island Limited, S. A. (la "Compañía") presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionistas de Pearl Island Limited, S. A. Página 2

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

• Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.



A la Junta Directiva y Accionistas de Pearl Island Limited, S. A. Página 3

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Pricewaterhouse Coopers 2 de agosto de 2019

Panamá, República de Panamá

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	8,104	900,321
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	1,141,563	389,335
Total de activos circulantes	1,149,667	1,289,656
Activos no circulantes		
Propiedad de inversión (Nota 7)	41,368,236	40,810,295
Otros activos	36,494	_
Total de activos no circulantes	41,404,730	40,810,295
Total de activos	42,554,397	42,099,951
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Pasivos circulantes	4.000.000	
Préstamos por pagar - accionistas (Nota 6)	1,278,062	1,278,062
Cuentas por pagar a proveedores	106,156	13,925
Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6) Gastos acumulados por pagar	345,126 	160,457 1,000
Table and the	1 720 244	1 452 444
Total de pasivos	1,730,344	1,453,444
Patrimonio		
Capital social (Nota 8)	10,000	10,000
Capital adicional pagado (Nota 9)	26,881,505	26,881,505
Utilidades no distribuidas	13,932,548	13,755,002
Total de patrimonio	40,824,053	40,646,507
Total de pasivos y patrimonio	42,554,397	42,099,951

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

Estado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Ganancia neta por ajuste del valor razonable en la propiedad de inversión (Nota 7)	391,242	3,419,104
Otros ingresos	20,081	4,107
Gastos generales y administrativos (Nota 10)	(233,777)	(421,557)
Utilidad neta	177,546	3,001,654

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Capital Social	Capital Adicional Pagado	Utilidades no Distribuidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	-	10,753,348	10,763,348
Capitalización (Nota 9)	-	26,881,505	-	26,881,505
Utilidad neta			3,001,654	3,001,654
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	26,881,505	13,755,002	40,646,507
Utilidad neta			177,546	177,546
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	26,881,505	13,932,548	40,824,053

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	177,546	3,001,654
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el		
efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Ganancia por revaluación de propiedad		,
de inversión	(391,242)	(3,419,104)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	(5 (1 1 0 1)	155110
Cuentas por cobrar- compañías relacionadas	(764,194)	175,143
Otros activos	(36,494)	206,255
Cuentas por pagar a proveedores	92,231	4,154
Cuentas por pagar - compañía relacionada	196,635	15,674
Gastos acumulados por pagar		(7,155)
Efectivo neto utilizado en las actividades		
	(725 510)	(22.270)
de operación	(725,518)	(23,379)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión Efectivo neto utilizado en la adquisición de propiedades de inversión en las actividades de inversión - (Nota 7)	(166,699)	(180,896)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento Efectivo neto provisto por los préstamos por pagar – accionistas en las actividades de financiamiento		1 007 062
linanciamiento	_	1,097,062
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(892,217)	892,787
Efectivo al inicio del año (Nota 5)	900,321	7,534
Efectivo al final del año (Nota 5)	8,104	900,321
Actividades de financiamiento no monetarias Aporte adicional de capital a través de capitalización de préstamos por pagar accionistas (Nota 9)		<u>26,881,505</u>

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

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

1. Organización y Operaciones

Pearl Island Limited, S. A. (la "Compañía"), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 18 de junio de 2008. La Compañía posee 1,290 hectáreas de la Isla Pedro González y su principal actividad será el futuro desarrollo de proyectos inmobiliarios y hoteleros en dichas áreas. La Isla Pedro González se encuentra ubicada en el Archipiélago Las Perlas, Distrito de Balboa en la República de Panamá. La dirección de su domicilio es Calle 50 y 77 San Francisco, Edificio Banistmo, Ciudad de Panamá.

Pearl Island Holdings, Ltd., Pedro González Holdings II (BVI), Pearl Island Holdings Ltd. (Chipre), y Wentworth Insurance Co. Ltd. (Barbados), son propietarias del 60%, 35% y 5%, respectivamente de las acciones de Pearl Island Limited, S. A. Su última compañía controladora es Grivalia Hospitality, S. A. (Luxemburgo).

La Compañía forma parte de un grupo de empresas de capital privado, los cuales están desarrollando proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo. La capacidad de la Compañía para cumplir sus objetivos comerciales y para financiar sus gastos planificados y las operaciones en curso durante los años futuros depende del apoyo financiero continuo de los accionistas de la Compañía y/o del financiamiento externo. Si no se continúa como negocio en marcha, se requerirá la reexpresión de los activos y pasivos a su valor de liquidación, que podría diferir materialmente de la base de negocio en marcha.

El negocio en marcha de la Compañía depende de lo siguiente:

- Existencia de los flujos de efectivo futuros generados por los proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González;
- La capacidad de la Compañía para obtener el financiamiento necesario para completar el desarrollo; y,
- Sobre los ingresos suficientes generados por los proyectos.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Administración el 1 de agosto de 2019.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), bajo la base de medición de costo histórico.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad la Compañía.

a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros.
- NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes.
- Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión.

La Compañía cambió sus políticas contables para adoptar las NIIFs 9 y 15, aplicando el modelo retrospectivo modificado en la adopción de estas normas. Bajo este modelo, la información comparativa de períodos anteriores no es reexpresada y los efectos de los ajustes de transición son reconocidos como un ajuste a las utilidades no distribuidas inicial a la fecha de adopción (1 de enero de 2018).

La Compañía ha adoptado la enmienda de la NIC 40 usando el método de aplicación prospectivo permitido por la norma.

b. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía

Nuevas normas y enmiendas a normas contables e interpretaciones han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16, "Arrendamientos". EL IASB emitió en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. Debido a la reciente publicación de esta norma, la Compañía aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas, que podrían tener un impacto material en la Compañía.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables

Esta nota explica el análisis de la adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes y la enmienda a la NIC 40 Propiedades de Inversión en los estados financieros de la Compañía.

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 reemplaza la provisión de la NIC 39, que se refiere al reconocimiento, clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, baja de instrumentos financieros, deterioro de los activos financieros y la contabilidad de cobertura.

La adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, a partir del 1 de enero de 2018 resultó en cambios en las políticas contables reconocidas en los estados financieros. La nueva política contable se explica con mayor detalle en la Nota 2 Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas, sección Cuentas por Cobrar. Con respecto al deterioro, la Compañía no dispone de activos financieros con importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.

En la fecha inicial de aplicación, al 1 de enero de 2018, las categorías de medición de los instrumentos financieros la Compañía eran:

Original

Nueva

	(NIC 39)	(NIIF 9)
Efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado
Cuentas por cobrar	Costo amortizado	Costo amortizado

Deterioro de los Activos Financieros

La Compañía únicamente tiene como activo financiero, las cuentas por cobrar que están sujetos al nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas bajo la NIIF 9.

Si bien el efectivo también está sujeto a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, las pérdidas crediticias esperadas son irrelevantes.

Para las cuentas por cobrar aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión durante el tiempo de vida del activo para todos los alquileres y cuentas por cobrar. La Compañía no registró provisión de deterioro, ya que la evaluación arrojó un impacto inmaterial.

Refinanciación

La adopción de la NIIF 9 en los pasivos financieros la Compañía no tuvo ningún impacto.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables (continuación)

ii. NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes, se ha adoptado con fecha de 1 de enero de 2018, sin impactos, debido a la naturaleza de la actividad que desarrolla la Compañía que corresponde a la de arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

La nueva norma establece un nuevo modelo de cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente;
- Identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Determinar el precio de la transacción;
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato; y
- Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

En este nuevo modelo se especifica que los ingresos deben reconocerse cuando (o a medida que) una entidad transmite el control de los bienes o servicios a un cliente, y por el importe que la Compañía espera tener derecho a recibir. Dependiendo de si se cumplen determinados criterios, los ingresos se reconocen a lo largo de un periodo de tiempo, de forma que refleje la realización por parte de la entidad de la obligación contractual; o bien en un momento determinado, cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios.

Conforme el análisis y la implementación realizada al 1 de enero de 2018, la adopción de la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" no tuvo ningún impacto.

iii. Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión

La enmienda a la NIC 40 aclara que para transferir hacia o desde las propiedades de inversión debe haber un cambio en el uso. Para concluir si una propiedad ha cambiado de uso, se debe evaluar si la propiedad cumple con la definición de una propiedad de inversión. la Compañía ha evaluado el impacto de esta enmienda en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables (continuación)

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en la Compañía.

Unidad Monetaria y Moneda Funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente son medidas al costo amortizado.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y construcciones en proceso, son mantenidas para obtener rendimientos a través de licencias de operación a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida.

El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, sí es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado de resultado integral.

Deterioro de Activos no Financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por deterioro. Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Cuentas por Pagar - Comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se puede realizar del monto de la obligación.

3. Administración del Riesgo Financiero

Factores de Riesgos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren entre otros, el riesgo de mercado, que incluye riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Flujos de Efectivo y Riesgo de las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo. En adición, la Compañía no mantiene préstamos bancarios.

Riesgo de Crédito

La Compañía no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito en las cuentas por cobrar, debido a que se encuentra etapa de desarrollo.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos, además mantiene facilidades crediticias con compañías relacionadas y de los aportes de capital de los accionistas que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

1. Administración del Riesgo Financiero (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

La tabla incluida en la siguiente página, analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son desembolsos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera.

Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo:

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2018			
Prestamos por pagar - accionistas	1,278,062	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	106,156	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	345,126	-	-
Gastos acumulados por pagar	1,000	-	-
31 de diciembre de 2017			
Prestamos por pagar - accionistas	1,278,062	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	13,925	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	160,457	-	-
Gastos acumulados por pagar	1,000	-	-

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital. La Compañía no mantiene préstamos bancarios, por lo que su apalancamiento se origina principalmente de las cuentas y préstamos por pagar a partes relacionadas.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

3. Administración del Riesgo Financiero (Continuación)

Valor Razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización. Estos tres niveles son los siguientes:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.
- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo.

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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 según las circunstancias.

La Compañía realiza estimaciones y supuestos concernientes al futuro. Las estimaciones de contabilidad resultantes serán, por definición, raramente iguales a los resultados actuales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año financiero se indican a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece basado en los flujos de efectivo descontado. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por valuadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades, se realiza según las ocupaciones y tarifas de hoteles similares y costos de construcción de hoteles y proyectos similares.

La propiedad de inversión ubicada en la Isla Pedro González se considera como un solo proyecto, del cual la Administración de la Compañía realiza una distribución del valor de la propiedad de inversión entre las diferentes compañías del Grupo. La estimación de los valores asignados a la propiedad de inversión, se realiza según la naturaleza del negocio y los aportes de los activos de cada una de las compañías.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

5. Efectivo

El efectivo se detalla de la manera siguiente:

	2018	2017
Cuentas corrientes	8,104	900,321

6. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Los saldos y transacciones con compañía relacionada se presentan a continuación:

	2018	2017
Saldos		
Cuentas por cobrar:		
Accionistas	10,000	10,000
Relacionadas	1,131,563	379,335
	1,141,563	389,335
Cuentas por pagar:		
Accionistas	40,000	40,000
Relacionadas	305,126	120,457
	345,126	<u>160,457</u>
Préstamos por pagar - accionistas	1,278,062	1,278,062

Los saldos de cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas no devengan intereses, no tienen plazo de vencimiento específico y no cuentan con una garantía específica.

7. Propiedad de Inversión

El movimiento de la propiedad de inversión se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo inicial	40,810,295	37,210,295
Adquisiciones y otras mejoras	166,699	180,896
Cambio en el valor razonable	391,242	3,419,104
Saldo final	41,368,236	40,810,295

La propiedad de inversión se encuentra registrada a valor razonable y se incluye dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

7. Propiedad de Inversiones (Continuación)

La Compañía recibió de HVS Global Hospitality Services, una firma de consultoría especializada en valoración y avalúos para la industria de la hospitalidad, la porción presente en este estado financiero representa el valor asignado a la Compañía en base a las extensiones de terreno donde se desarrollarán los distintos proyectos.

A continuación, se detalla la información sobre la medición del valor razonable utilizando entradas no observables significativas (Nivel 3), aplicando la técnica de flujos de efectivo descontado:

	2018	2017
Tasa de descuento	11.80%	11.80%
Ocupación	49% - 71%	48% - 71%
Tarifa promedio diaria	441 - 1,416	441 - 1,321
Costo de construcción por metro cuadrado del hotel	3,800	3,800
Costo de construcción por metro cuadrado de villas	6,000	6,000

Tasa de Descuento

La tasa de descuento se definió asumiendo un índice de deuda a capital de 55/45 con una tasa de interés de 5.0% y una tasa de rendimiento de la equidad de 20%.

Ocupación

La ocupación está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

Tarifa Promedio Diaria

La tarifa promedio está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

Costo de Construcción

El costo de construcción promedio está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

7. Propiedad de Inversiones (Continuación)

Costo de Construcción (continuación)

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad del +/-10% de las principales asunciones:

	Cambio en Ocupación y Tarifa <u>Promedio</u>	Cambio en Costo de <u>Construcción</u>
Al 31 de diciembre de 2018 Incremento del 10% Disminución del 10%	60,700,000 (13,500,000)	(10,418,236) 11,681,764
	Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio	Cambio en Costo de <u>Construcción</u>
Al 31 de diciembre de 2017 Incremento del 10% Disminución del 10%	78,000,000 (8,400,000)	(66,850,000) 16,450,000)

8. Capital Social

El capital social autorizado es de diez mil balboas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está representado por diez mil acciones comunes nominativas de un balboa cada una, las cuales se encuentran totalmente emitidas y se encuentran por cobrar a los accionistas (Nota 6).

9. Capital Adicional Pagado

Mediante acuerdo de accionistas del 7 de marzo de 2017, se aprobó realizar un aporte de capital adicional mediante la capitalización de préstamos por pagar - accionistas por un monto de B/.26,881,505. Este aporte de capital adicional pagado forma parte del patrimonio.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

10. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos con base a su naturaleza se presentan a continuación:

	2018	2017
Honorarios por servicios profesionales	99,024	268,912
Seguros	74,915	61,334
Mantenimiento	48,011	20,548
Permisos	4,726	19,315
Publicidad	3,929	14,000
Viajes	44	6,236
Impuestos	1,429	-
Misceláneos	1,699	31,212
	233,777	421,557

11. Compromisos

Contrato de Operación de Propiedad

La Autoridad Marítima de Panamá, mediante el Contrato No.A-2002-13 del 18 de febrero de 2014, otorgó a la Compañía la concesión por un período de 20 años para uso de un área de fondo de mar de seis hectáreas más cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados, ubicado en el Archipiélago de Las Perlas, Isla Pedro González, Provincia de Panamá. En dicha área será utilizada para la construcción de dos marinas, un rompeolas, un muelle de carga y un muelle flotante. En el año 2017 La Autoridad Marítima de Panamá aceptó una adenda al contrato de concesión para reducir el canon pagado. Dicha adenda se hizo efectiva durante el año 2018 y la Compañía, pagará por el área otorgada un canon fijo mensual de B/.7,970 (1 año), el cual se incrementará en un 5% anual. A continuación, se presentan los pagos mínimos futuros:

2018	110,709
2019	116,257
2020	122,071
2021 y siguiente	2,511,819