

# **Pearl Island Limited, S. A.**

**Informe y Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019**

# Pearl Island Limited, S. A.

## Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2019

---

	<b>Páginas</b>
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 - 21



## **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 2019, 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 2019;
- 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.

### **Énfasis de asunto**

Llamamos la atención a la Nota 1 de estos estados financieros, que indica que la Compañía se encuentra en una etapa de desarrollo y que las operaciones futuras dependen del apoyo continuo de sus accionistas. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.



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.

*PricewaterhouseCoopers*

18 de agosto de 2020  
Panamá, República de Panamá

## Pearl Island Limited, S. A.

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
<b>Activos</b>		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	6,607	8,104
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	<u>978,815</u>	<u>1,141,563</u>
Total de activos circulantes	<u>985,422</u>	<u>1,149,667</u>
Activos no circulantes		
Propiedad de inversión (Nota 7)	41,526,177	41,368,236
Activo por derecho de uso (Nota 11)	313,072	-
Otros activos	<u>36,494</u>	<u>36,494</u>
Total de activos no circulantes	<u>41,875,743</u>	<u>41,404,730</u>
Total de activos	<u>42,861,165</u>	<u>42,554,397</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos por pagar - accionistas (Nota 6)	1,278,062	1,278,062
Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6)	294,553	345,126
Cuentas por pagar a proveedores	93,720	106,156
Porción corriente de pasivo por arrendamiento (Nota 11)	13,395	-
Gastos acumulados por pagar	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total pasivos circulantes	1,680,730	1,730,344
Pasivos no circulantes		
Pasivo por arrendamiento (Nota 11)	<u>306,502</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>1,987,232</u>	<u>1,730,344</u>
Patrimonio		
Capital social (Nota 8)	10,000	10,000
Capital adicional pagado (Nota 9)	26,881,505	26,881,505
Utilidades no distribuidas	<u>13,982,428</u>	<u>13,932,548</u>
Total de patrimonio	<u>40,873,933</u>	<u>40,824,053</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>42,861,165</u>	<u>42,554,397</u>

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

**Pearl Island Limited, S. A.**

**Estado de Resultado Integral**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
*(Cifras en balboas)*

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ganancia neta por ajuste del valor razonable en la propiedad de inversión (Nota 7)	170,499	391,242
Otros ingresos	-	20,081
Gastos generales y administrativos (Nota 10)	(104,276)	(233,777)
Gasto financiero	<u>(16,343)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta	<u><u>49,880</u></u>	<u><u>177,546</u></u>

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

## Pearl Island Limited, S. A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	26,881,505	13,755,002	40,646,507
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>177,546</u>	<u>177,546</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	26,881,505	13,932,548	40,824,053
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,880</u>	<u>49,880</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>26,881,505</u>	<u>13,982,428</u>	<u>40,873,933</u>

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



## Pearl Island Limited, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	49,880	177,546
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Amortización de activo por derecho de uso	19,567	-
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	(170,499)	(391,242)
Descarte de propiedad de inversión	12,558	-
Gasto financiero	16,343	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar- compañías relacionadas	162,748	(764,194)
Otros activos	-	(36,494)
Cuentas por pagar a proveedores	(12,436)	92,231
Cuentas por pagar - compañía relacionada	(50,573)	196,635
Pago de arrendamiento	(12,742)	-
Intereses pagados	<u>(16,343)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1,497)</u>	<u>(725,518)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión - adquisición de propiedades de inversión (Nota 7)	<u>-</u>	<u>(166,699)</u>
Disminución neta en el efectivo	(1,497)	(892,217)
Efectivo al inicio del año (Nota 5)	<u>8,104</u>	<u>900,321</u>
Efectivo al final del año (Nota 5)	<u><u>6,607</u></u>	<u><u>8,104</u></u>

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

# Pearl Island Limited, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(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 2019, 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 2019 fueron aprobados por el Gerente Financiero el 11 de agosto de 2020.

### 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 2019**

*(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 2019:

- NIIF 16, “Arrendamientos”. La Compañía adoptó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y aplicó el método retrospectivo simplificado B, en donde la Compañía reconoció a la fecha de adopción igualando el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento a la fecha de adopción en el estado de situación financiera.
- Interpretación CINIIF 23 - Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. La interpretación CINIIF23 explica la aplicación de las normas “NIC 12 Impuesto a las ganancias” y “NIC 37 Provisiones, activos y pasivos contingentes”, cuando existe una incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. No existen revelaciones adicionales requeridas únicamente mantiene la postura de la NIC 1 y NIC 12 para las revelaciones sobre juicios, supuestos y estimaciones críticas que se utilizan para determinar el impuesto a las ganancias. La aplicación de esta interpretación no tuvo efecto material en los estados financieros de la Compañía.

No hay otras normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2019 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

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

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

**c. Cambios en Políticas Contables**

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no reexpresó la información comparativa para el período de presentación de informes de 2018 de acuerdo con lo permitido por las disposiciones específicas de adopción de la norma.

## Pearl Island Limited, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

##### Base de Preparación (continuación)

##### c. Cambios en Políticas Contables (continuación)

Al adoptar esta norma, el Grupo reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que habían sido previamente clasificados como "arrendamientos operativos" bajo la NIC 17 Arrendamientos. Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento remanentes, descontados utilizando la tasa de interés incremental del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa de interés incremental del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue entre el 5.0% - 5.50%.

	<b>1 de enero de 2019</b>
Compromisos de arrendamiento operativos al 31 de diciembre de 2018	494,454
Descontados utilizando la tasa de interés incremental	<u>(161,815)</u>
Pasivo por arrendamiento reconocido al 1 de enero de 2019	<u><u>332,639</u></u>

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, la Compañía ha utilizado el expediente práctico permitido por la norma:

- (a) aplicar una tasa de descuento entre el 5.00% y 5.25% a los contratos de arrendamientos, y
- (b) registrar el arrendamiento por el plazo establecido en el contrato.
- (c) excluir los contratos con una duración de hasta 12 meses.

##### 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**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, si 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.

**Cuentas por Pagar - Comerciales**

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de proveedores 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Arrendamiento**

*Políticas de contabilidad aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2018*

Un contrato de arrendamiento en el cual el arrendador transfiere al arrendatario, a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo acordado es clasificado como un arrendamiento financiero.

Un contrato de arrendamiento se definía como un acuerdo en el cual el arrendador transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo por un período específico a cambio de un pago o una cantidad de pagos. De acuerdo con la NIC 17, la propiedad efectiva de los activos arrendados se atribuía al arrendatario, si el arrendatario asumía sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendatario, son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido por el arrendatario) son cargados al estado de resultado integral en base a una línea recta sobre el período del arrendamiento.

*Políticas de contabilidad aplicadas desde el 1 de enero de 2019*

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos, menos incentivos de arrendamiento ofrecidos por el arrendador;
- pagos variables vinculados a un índice o tasa de interés;
- pagos residuales esperados de garantías de valor residual;
- sanciones contractuales por la rescisión de un contrato de arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de rescisión.

Los pagos de arrendamiento se descuentan a la tasa de interés implícita subyacente al arrendamiento en la medida en que esto pueda determinarse. De lo contrario, el descuento es a la tasa de endeudamiento incremental.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

**2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Arrendamiento (continuación)**

Los activos de derecho de uso se miden al costo, que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento,
- cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos
- cualquier incentivo de arrendamiento recibido,
- cualquier costo directo inicial, y
- los costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian durante la vida útil más corta del activo y el plazo del arrendamiento en forma lineal. Si el grupo está razonablemente seguro de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

La Compañía utilizó las opciones provistas para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo (menos de doce meses) y reconoció los pagos directamente en el estado de resultado integral según el método de línea recta. Además, la nueva norma no se aplica a los arrendamientos de activos intangibles. La Compañía también ejerce la opción disponible para contratos que contienen como también para los que no contienen componentes de arrendamiento, la cual consiste en no dividir estos componentes, excepto en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles y aeronaves.

**Acciones de Capital**

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio. Las acciones preferidas que no son redimibles a una fecha específica a opción del accionista y que no conlleva a obligaciones de dividendos, se presentan como acciones de capital.

**Distribución de Dividendos**

El pago de dividendos lo decide la Junta Directiva de la Compañía anualmente, de acuerdo a las utilidades obtenidas y a las inversiones proyectadas. La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en los estados financieros en el período en el cual los dividendos son aprobados.

**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.

# Pearl Island Limited, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

### 3. Administración del Riesgo Financiero

#### 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.

La siguiente tabla 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:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Prestamos por pagar - accionistas	1,278,062	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	93,720	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	294,553	-	-
Gastos acumulados por pagar	1,000	-	-
Pasivo por arrendamiento	13,395	145,428	290,855
<b>31 de diciembre de 2018</b>			
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	-	-



**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

**3. Administración del Riesgo Financiero (Continuación)**

**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.

**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.

## Pearl Island Limited, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

##### *Propiedades de Inversión (continuación)*

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.

#### 5. Efectivo

El efectivo se detalla de la siguiente manera:

	2019	2018
Cuentas corrientes	<u>6,607</u>	<u>8,104</u>

#### 6. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

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

	2019	2018
<i>Saldos</i>		
Cuentas por cobrar:		
Accionistas	10,000	10,000
Otras	<u>968,815</u>	<u>1,131,563</u>
	<u>978,815</u>	<u>1,141,563</u>
Cuentas por pagar:		
Accionistas	40,000	40,000
Otras	<u>254,553</u>	<u>305,126</u>
	<u>294,553</u>	<u>345,126</u>
Préstamos por pagar - accionistas	<u>1,278,062</u>	<u>1,278,062</u>

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 a excepción de los préstamos por pagar con un vencimiento del 7 de noviembre de 2021 y no cuentan con una garantía específica.

## Pearl Island Limited, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 7. Propiedad de Inversión

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

	2019	2018
Saldo inicial	41,368,236	40,810,295
Adquisiciones y otras mejoras	-	166,699
Descarte	(12,558)	-
Cambio en el valor razonable	<u>170,499</u>	<u>391,242</u>
Saldo final	<u>41,526,177</u>	<u>41,368,236</u>

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

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:

	2019	2018
Tasa de descuento	13.40%	11.80%
Ocupación	49% - 64%	49% - 71%
Tarifa promedio diaria	870 - 1,380	441 - 1,416
Costo de construcción por metro cuadrado del hotel	3,800 - 4,300	3,800 - 4,300
Costo de construcción por metro cuadrado de villas	6,000	6,000
Precio de venta por metro cuadrado de unidades	9,600	9,500

#### *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 del patrimonio de 20%.

#### *Ocupación*

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

## Pearl Island Limited, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 7. Propiedad de Inversión (Continuación)

##### *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.

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

	<u>Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio</u>	<u>Cambio en Costo de Construcción</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>		
Incremento del 10%	18,300,000	(24,420,000)
Disminución del 10%	(17,500,000)	24,320,000
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>		
Incremento del 10%	38,900,000	(20,200,000)
Disminución del 10%	(35,300,000)	11,050,000

#### 8. Capital Social

El capital social autorizado es de diez mil balboas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

## Pearl Island Limited, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 10. Gastos Generales y Administrativos

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

	2019	2018
Seguros	37,525	74,915
Mantenimiento	20,191	48,011
Amortización derecho de uso	19,567	-
Honorarios por servicios profesionales	19,520	99,024
Viajes	4,817	44
Impuestos	1,565	1,429
Permisos	190	4,726
Publicidad	-	3,929
Misceláneos	<u>901</u>	<u>1,699</u>
	<u>104,276</u>	<u>233,777</u>

#### 11. Arrendamientos

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. En 80% de dicho canon es reembolsado por Península Resort S. A. quien posee una marina ubicada sobre la huella en concesión. Los pagos comprometidos por razón de estos contratos de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa mensual.

# Pearl Island Limited, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

### 11. Arrendamientos (Continuación)

Los estados financieros muestran los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2019	1 de enero de 2019
<b>Estado de situación financiera</b>		
Activos por derecho de uso		
Costo	332,639	332,639
Amortización acumulada	<u>(19,567)</u>	<u>-</u>
	<u>313,072</u>	<u>332,639</u>
<b>Obligación por arrendamiento</b>		
Circulante	13,395	12,743
No circulante	<u>306,502</u>	<u>319,896</u>
	<u>319,897</u>	<u>332,639</u>
<b>Estado de resultado integral</b>		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>19,567</u>	<u>-</u>
Costos financieros	<u>16,343</u>	<u>-</u>

El movimiento de los activos por derecho de uso se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldo neto al inicio del año	-	-
Adopción de NIIF16	332,639	-
Amortización	<u>(19,567)</u>	<u>-</u>
Saldo neto al final del año	<u>313,072</u>	<u>-</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

**12. Evento Subsecuente**

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia, lo que resultó en cambios en la oferta y la demanda global, incluyendo en Panamá donde opera el Grupo Pearl Island. La propagación del COVID-19 es un evento que pudiera afectar el estado de situación financiera posterior al ajuste al 31 de diciembre de 2019.

El COVID-19 continúa extendiéndose por todo el mundo y el rango de resultados potenciales que tendrá, puede variar dependiendo del éxito de la contención del virus pudiendo tener un impacto menor a corto plazo, hasta un impacto prolongado que puede resultar en una posible recesión.

Al mismo tiempo, hay una serie de acciones políticas y fiscales emergentes en todo el mundo destinadas a mitigar los posibles impactos económicos negativos. El rango de resultados potenciales para la economía global es difícil de predecir.

La medida en que el COVID-19 impacta nuestro negocio dependerá de desarrollos futuros, que son altamente inciertos y no se pueden predecir en este momento. Estamos monitoreando de cerca la situación y su impacto potencial en nuestro negocio. El grupo Pearl Island ha seguido la guía de las autoridades de salud panameñas y se ha adherido a los requisitos y acciones implementados por el gobierno Panameño. Las compañías que conforman el grupo Pearl Island están ejecutando de manera proactiva estrategias para mitigar el posible impacto adverso en los empleados y las operaciones.