

# **Zoniro (Panamá), S. A.**

**Informe y Estados Financieros  
31 de diciembre de 2018**

# Zoniro (Panamá), S. A.

## Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

---

	<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 - 23

## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Zoniro (Panamá), S. A.

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan de Zoniro (Panamá), 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 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  
Zoniro (Panamá), 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.
- 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.



A la Junta Directiva y Accionistas de  
Zoniro (Panamá), S. A.  
Página 3

- 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*  
2 de agosto de 2019  
Panamá, República de Panamá

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
<b>Activos</b>		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	14,512	37,021
Cuentas por cobrar	9,799	35,890
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	<u>899,663</u>	<u>536,964</u>
Total de activos circulantes	<u>923,974</u>	<u>609,875</u>
Activos no circulantes		
Propiedad de inversión (Nota 7)	631,764	789,705
Instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo (Nota 8)	11,277	34,503
Fondo de cesantía	134,560	147,344
Otros activos	<u>16,379</u>	<u>14,575</u>
Total de activos no circulantes	<u>793,980</u>	<u>986,127</u>
Total de activos	<u>1,717,954</u>	<u>1,596,002</u>
<b>Pasivos y Deficiencia en el Patrimonio</b>		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos por pagar accionistas (Nota 6)	1,961,990	1,961,990
Cuentas por pagar a proveedores	130,092	278,805
Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6)	<u>3,410,616</u>	<u>700,682</u>
Total de pasivos circulantes	<u>5,502,698</u>	<u>2,941,477</u>
Pasivos no circulantes		
Prestaciones laborales por pagar	168,435	196,216
Prima de antigüedad por pagar (Nota 9)	<u>76,227</u>	<u>75,443</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>244,662</u>	<u>271,659</u>
Total de pasivos	<u>5,747,360</u>	<u>3,213,136</u>
Deficiencia en el patrimonio		
Capital social (Nota 10)	10,000	10,000
Capital adicional pagado (Nota 11)	8,269,572	8,269,572
Déficit acumulado	<u>(12,308,978)</u>	<u>(9,896,706)</u>
Total de deficiencia en el patrimonio	<u>(4,029,406)</u>	<u>(1,617,134)</u>
Total de pasivos y deficiencia en el patrimonio	<u>1,717,954</u>	<u>1,596,002</u>

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

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Estado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

	2018	2017
Ingresos por servicios	986,746	1,014,796
Costo de ventas	<u>-</u>	<u>(15,238)</u>
Ganancia bruta	986,746	999,558
Pérdida por revaluación de propiedad de inversión (Nota 7)	(157,941)	-
Gastos generales y administrativos (Nota 12)	(3,246,840)	(3,122,060)
Otros ingresos	<u>5,763</u>	<u>183,512</u>
Pérdida neta	<u>(2,412,272)</u>	<u>(1,938,990)</u>

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

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2017	10,000	-	(7,957,716)	(7,947,716)
Capitalizaciones (Nota 11)	-	8,269,572	-	8,269,572
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,938,990)</u>	<u>(1,938,990)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	8,269,572	(9,896,706)	(1,617,134)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,412,272)</u>	<u>(2,412,272)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>8,269,572</u>	<u>(12,308,978)</u>	<u>(4,029,406)</u>

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

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Pérdida neta	(2,412,272)	(1,938,990)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Depreciación (Nota 8)	24,676	60,928
Pérdida por revaluación en propiedad de inversión (Nota 7)	157,941	-
Provisión prima de antigüedad (Nota 9)	17,419	21,828
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	26,091	(35,480)
Cuentas por cobrar- compañías relacionadas	(362,699)	2,231,611
Cuentas por pagar - compañía relacionada	2,709,934	(389,247)
Cuentas por pagar a proveedores	(148,713)	(8,218)
Gasto de Prima de antigüedad	(16,635)	(38,303)
Otros activos	10,980	(3,855)
Otros pasivos	<u>(27,781)</u>	<u>(38,637)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(21,059)</u>	<u>(138,363)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de maquinaria, mobiliario y equipo y efectivo utilizado en las actividades de inversión (Nota 8)	<u>(1,450)</u>	<u>(11,660)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento - préstamos por pagar accionistas	<u>-</u>	<u>161,148</u>
Disminución (aumento) neto en el efectivo	(22,509)	11,125
Efectivo al inicio del año (Nota 5)	<u>37,021</u>	<u>25,896</u>
Efectivo al final del año (Nota 5)	<u><u>14,512</u></u>	<u><u>37,021</u></u>
<b>Actividades de financiamiento no monetarias</b>		
Aporte adicional de capital a través de capitalización de préstamos por pagar accionistas (Nota 11)	<u><u>-</u></u>	<u><u>8,269,572</u></u>

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

# Zoniro (Panamá), S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

### 1. Organización y Operaciones

Zoniro (Panamá), S. A. (la “Compañía”), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es proveer servicios de administración, comida, alojamiento y logística para los proyectos a desarrollarse en la Isla Pedro González 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., DCI Holding Twelve Ltd., y Wentworth Insurance Co. Ltd., 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.

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 la etapa de desarrollo y ha acumulado un déficit de B/.12,308,978 (2017: B/.9,896,706). 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,
- La capacidad de generar ingresos por los proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González.

Los estados financieros han sido aprobados para su emisión 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2018**

*(Cifras en balboas)*

---

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

**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.

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 NIIF 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.

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 (NIC 39)	Nueva (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, dado los saldos mantenidos por la Compañía.

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.

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

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

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

##### **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**

###### *Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017*

Las cuentas por cobrar son activos financieros que son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente medidas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro.

###### *Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018*

Las cuentas por cobrar son activos financieros que son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente medidas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. La Compañía mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales.

##### **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión 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.

##### **Instalaciones, Maquinaria, Mobiliario y Equipo**

Las instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo se presentan al costo, neto de depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro del valor, si hubiere. Las mejoras importantes que extienden la vida útil de los activos son capitalizadas. Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento normal de los activos.

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

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

##### **Instalaciones, Maquinaria, Mobiliario y Equipo (continuación)**

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, tal como se señala a continuación:

	<b>Vida Útil</b>
Instalaciones	5 años
Maquinaria y equipo	5 años
Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de transporte	5 años

Las instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo son revisados para las pérdidas de deterioro siempre que eventos o cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros no puede ser recuperable. Una pérdida de deterioro se reconoce cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, el cual es el valor más alto entre el precio de venta neto del activo y el valor en uso. Para los propósitos de evaluar el deterioro, se agrupan los activos al nivel más bajo para que los flujos de efectivo sean identificables separadamente.

##### **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 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2018**

*(Cifras en balboas)*

---

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

**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.

**Beneficios a Empleados**

*Seguro Social*

De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, las compañías deben realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social, en base a un porcentaje del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por el Estado Panameño para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados. La obligación de la Compañía está limitada al aporte realizado. El aporte del año reconocido como costo o gasto del período fue de B/.125,139 (2017: B/.150,056).

*Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía*

De acuerdo con el Código Laboral de la República de Panamá, los empleados con un contrato indefinido de trabajo tienen derecho a recibir, a la terminación de la relación laboral, una prima de antigüedad, equivalente a una semana de salario por cada año de trabajo, determinada desde la fecha de inicio de la relación laboral. La Ley No.44 de 1995 establece que las compañías deben realizar una contribución a un Fondo de Cesantía para cubrir los pagos por prima de antigüedad.

Esta contribución es determinada en base a la compensación pagada a los empleados. Para administrar este fondo, la Compañía estableció un fideicomiso con una entidad privada autorizada. El aporte del año tuvo una disminución de B/.12,785 (2017: B/.5,708).

**Reconocimiento de Ingresos**

*Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017*

El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía. El ingreso se presenta neto de impuestos, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce el ingreso cuando el monto del ingreso puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos por cada una de las actividades de la Compañía como se describe abajo. El monto del ingreso no es considerado como medido con confiabilidad hasta que todas las contingencias relacionadas a la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimaciones en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada acuerdo.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2018**

*(Cifras en balboas)*

---

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

**Reconocimiento de Ingresos (continuación)**

*Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018*

La Compañía reconoce los ingresos en un punto específico de tiempo, cuando el servicio es prestado y que cumpla con el siguiente proceso:

- Identificación del contrato con el cliente;
- Identificación de las obligaciones separadas del contrato;
- Determinación del precio de la transacción;
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- Reconocimiento de los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

**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. La Compañía ha adoptado políticas para asegurarse que las ventas de sus servicios sean realizadas a clientes con un historial de crédito apropiado, limitando el importe de crédito a cada cliente y obligando a un monitoreo periódico de los saldos por cobrar.

**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.

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

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

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 2018</b>			
Prestamos por pagar accionistas	1,961,990	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	130,092	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,410,616	-	-
<b>31 de diciembre de 2017</b>			
Prestamos por pagar accionistas	1,961,990	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	278,805	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	700,682	-	-

#### 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.

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

#### 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.

#### 5. Efectivo

El efectivo se detalla de la manera siguiente:

	2018	2017
Caja chica	-	300
Cuentas corrientes	<u>14,512</u>	<u>36,721</u>
	<u>14,512</u>	<u>37,021</u>

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

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

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se presentan a continuación:

	2018	2017
<i>Saldos:</i>		
Cuentas por cobrar		
Accionistas	10,000	10,000
Relacionadas	<u>889,663</u>	<u>526,964</u>
	<u>899,663</u>	<u>536,964</u>
Cuenta por pagar		
Accionistas	-	80,000
Relacionadas	<u>3,410,616</u>	<u>620,682</u>
	<u>3,410,616</u>	<u>700,682</u>
Préstamos por pagar - accionistas	<u>1,961,990</u>	<u>1,961,990</u>
<b>Transacciones</b>		
Servicios de renta y transporte recibidos	<u>386,628</u>	<u>270,663</u>
Ingresos por servicios administrativos brindados	<u>668,365</u>	<u>609,146</u>

Las cuentas por pagar a partes relacionadas y accionistas no tienen vencimiento ni generan intereses. Los préstamos e intereses por pagar a accionistas, no tienen vencimiento ni generan intereses.

#### 7. Propiedad de Inversión

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

	2018	2017
Saldo inicial	789,705	789,705
Adquisiciones y otras mejoras	-	-
Traslados	-	-
Cambio en el valor razonable	<u>(157,941)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>631,764</u>	<u>789,705</u>

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

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

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

El Grupo recibió de HVS Global Hospitality Services, una firma de consultoría especializada en valoración y avalúos para la industria de la hospitalidad, una evaluación del valor total de la propiedad de inversión del grupo conformado por Pearl Island Limited S. A. y Zoniro (Panamá) S. A. La porción presente en este estado financiero representa el valor asignado a la compañía en base a los activos que posee para prestar los servicios soporte administrativo al proyecto inmobiliario.

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	40% - 61%	40% - 61%
Tarifa promedio diaria	1,097-1,181	1,097 – 1,181
Costo de construcción por metro cuadrado	4,300	4,300

##### *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.

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

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

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

	<b>Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio</b>	<b>Cambio en Costo de Construcción</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>		
Incremento del 10%	64,800,000	(19,450,000)
Disminución del 10%	(59,900,000)	19,550,000
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>		
Incremento del 10%	93,700,000	(82,000,000)
Disminución del 10%	(41,800,000)	46,300,000

#### 8. Instalaciones, Maquinaria, Mobiliario y Equipo

El movimiento de las instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo se presenta a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>				
	<b>Instalaciones</b>	<b>Maquinaria y Equipo</b>	<b>Mobiliario y Equipo de Cómputo</b>	<b>Equipo de Transporte</b>	<b>Total</b>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2017	89	6,323	21,799	6,292	34,503
Adiciones	-	-	1,450	-	1,450
Bajas	-	-	-	-	-
Cargos por depreciación	(89)	(5,655)	(14,931)	(4,001)	(24,676)
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2018	-	668	8,318	2,291	11,277
Costo	125,294	33,791	104,579	20,000	283,664
Depreciación acumulada	(125,294)	(33,123)	(96,261)	(17,709)	(272,387)
Valor neto en libros	-	668	8,318	2,291	11,277

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

#### 8. Instalaciones, Maquinaria, Mobiliario y Equipo (Continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017				Total
	Instalaciones	Maquinaria y Equipo	Mobiliario y Equipo de Cómputo	Equipo de Transporte	
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2016	25,148	13,341	34,990	10,292	83,771
Adiciones	-	-	11,660	-	11,660
Bajas	-	-	-	-	-
Cargos por depreciación	(25,059)	(7,018)	(24,851)	(4,000)	(60,928)
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2017	<u>89</u>	<u>6,323</u>	<u>21,799</u>	<u>6,292</u>	<u>34,503</u>
Costo	125,294	33,791	103,129	20,000	282,214
Depreciación acumulada	(125,205)	(27,468)	(81,330)	(13,708)	(247,711)
Valor neto en libros	<u>89</u>	<u>6,323</u>	<u>21,799</u>	<u>6,292</u>	<u>34,503</u>

Los cargos por depreciación del período de las Instalaciones, Maquinaria, Mobiliario y Equipo generados hasta el mes de junio de 2016 son gastos recuperados a través de las intercompañías (Nota 6).

#### 9. Prima de Antigüedad por Pagar

El movimiento de la prima de antigüedad por pagar se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	75,443	91,918
Gasto del año (Nota 13)	17,419	21,828
Pagos realizados	<u>(16,635)</u>	<u>(38,303)</u>
Saldo al final del año	<u>76,227</u>	<u>75,443</u>

#### 10. 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).

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

#### 11. 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/.8,269,572. Este aporte de capital adicional pagado forma parte del patrimonio.

#### 12. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos de ventas y administración con base a su naturaleza que han sido incluidos en la determinación de la utilidad de operación se presentan a continuación:

	2018	2017
Gasto de personal	1,350,356	1,627,212
Honorarios por servicios profesionales	807,523	276,272
Alimentación	219,568	138,557
Misceláneos	158,295	128,547
Transporte	147,921	124,829
Alquiler	146,157	141,762
Logística	115,438	216,996
Electricidad	93,033	42,661
Reparación y mantenimiento	88,025	119,363
Combustible	35,918	167,775
Depreciación	24,676	60,928
Teléfono	21,395	24,257
Internet	14,560	13,727
Gasto de oficina	13,285	20,187
Seguros	5,816	7,879
Cargos bancarios	4,006	3,803
Cómputo	868	7,305
	<u>3,246,840</u>	<u>3,122,060</u>

## Zoniro (Panamá), S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

#### 13. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	2018	2017
Salarios y otras remuneraciones	1,048,194	1,280,059
Cuota patronal	191,390	230,171
Prima de antigüedad (Nota 9)	17,419	21,828
Otros beneficios a empleados	<u>93,353</u>	<u>95,154</u>
	<u>1,350,356</u>	<u>1,627,212</u>

El número de empleados con contratos de trabajo por tiempo indefinido asciende a 62 empleados, al 31 de diciembre 2018.

#### 14. Compromisos

##### Arrendamientos Operativos

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos operativos para instalaciones utilizadas en su operación. El gasto de arrendamiento operativo en el 2018 fue de B/.146,157 (2017: B/.141,762).

A continuación, se detallan los pagos mínimos futuros relacionados a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 31 de diciembre de 2018:

2019	149,301
2020	154,762
2021	160,496
2022 y siguientes	339,355