

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL***

Año terminado el 31 de Diciembre de 2018

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**
VALORES REGISTRADOS: **NO MANTIENE VALORES REGISTRADOS**
DIRECCION: **URBANIZACION LOS ANGELES, CALLE 1RA**
TELEFONO Y FAX: **260-4813 FAX: 260-1557**
CORREO ELECTRÓNICO: **dirfinanzas@grupomelo.com**

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de Altos de Vistamares, S.A.

Altos de Vistamares, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 8391 del 2 de septiembre de 1983 extendida ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, República de Panamá, e inscrita a la Ficha 117497, Rollo 11750, Imagen 0032 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.

Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. y es la empresa administradora de la División Bienes Raíces de Grupo Melo.

Inició operaciones en 1983 y desde entonces se dedica al desarrollo y promoción de proyectos de montaña localizados en la provincia de Panamá que cuentan con infraestructura como calles, acueductos y electrificación para disfrutar la vida de campo con todas las facilidades modernas.

La inversión en infraestructura y mantenimiento de los proyectos representan el principal gasto de capital el cual es financiado con recursos propios y financiamiento bancario a corto plazo.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social y los Estatutos de Altos de Vistamares, S.A. no contemplan estipulaciones aplicables a negocios o contratos entre la sociedad y uno o más de sus directores o dignatarios, en los que éstos tengan intereses, de forma directa o indirecta. Adicionalmente, tampoco contemplan ninguna cláusula relacionada con la facultad de los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; retiro o no retiro de

* Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general



directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y número de acciones, requeridas para ser director o dignatario.

No se contemplan derechos, preferencias ni restricciones correspondientes a cada clase de acciones fuera de las estipuladas por nuestra legislación, con relación a derecho a dividendos, derecho de voto, derecho a participación en las ganancias, derecho a participar en cualquier excedente en el evento de liquidación, cláusulas de redención, cláusulas sobre fondo de amortización, aumento de capital y cualquier cláusula que discrimine contra un tenedor existente o futuro de tales. Las acciones necesarias para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones no son más exigentes que las contempladas por nuestra legislación.

En relación a las condiciones que gobiernan la forma en la cual las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias son convocadas podemos indicar que las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Accionistas se realizan de la forma contemplada en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 40 y siguientes de la Ley 32 de 26 de febrero de 1927). No existen requerimientos adicionales a los allí contemplados.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo la no-existencia de limitaciones impuestas por el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.

No se contempla ninguna cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

Por otra parte, el pacto social tampoco contempla condiciones más rigurosas que las requeridas por nuestra legislación para modificaciones al capital.

C. Descripción del Negocio

Altos de Vistamares, S.A. es una empresa pionera en el desarrollo de proyectos de montañas. Desde 1983 la empresa desarrolla lotificaciones campestres para el descanso familiar y como residencias permanentes. Los proyectos ofrecen privacidad, calidad de vida, acompañados de la infraestructura básica de un desarrollo como lo son controles de entrada permanente, agua potable, luz eléctrica, calles asfaltadas, senderos ecológicos, miradores, áreas recreativas, centros de acopio de desperdicios domésticos y excelentes planes de financiamiento.

El Proyecto Los Altos de Cerro Azul se encuentra localizado a 55 minutos de la Ciudad de Panamá, ubicado en las montañas de Cerro Azul (altura entre 2,300 a 2,800 pies sobre el nivel del mar) y con una agradable temperatura de montaña (clima fresco) con muy pocas variaciones durante el año.

En 1998 se lanza al mercado Altos del María. Este proyecto se encuentra ubicado en las montañas de Sorá, a 90 minutos de la ciudad de Panamá, frente a las playas del pacífico y a una altura que varía entre 2,000 y 3,800 pies sobre el nivel del mar.

D. Estructura Organizativa (Altos de Vistamares)

Altos de Vistamares, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Amaya, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Oria, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Electra, S.A.	Panamá	100%
Bienes Raíces Cerro Azul, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Chichibali, S.A.	Panamá	100%
Administradora Los Altos del María, S.A.	Panamá	100%

 2

Administradora Altos Cerro Azul, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Las Guacamayas, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Los Macanos, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Las Colinas, S.A.	Panamá	100%
Inmobiliaria Los Libertadores, S.A.	Panamá	100%
Jardines y Paisajes S.A.	Panamá	100%
Luxury Campin S.A.	Panamá	100%

E. Propiedades, Planta y Equipo

Altos de Vistamares, S.A. cuenta con propiedades, mobiliario, equipos netos por un monto de B/.2.3 millones al 31 de diciembre de 2017. El principal activo dentro de este rubro lo constituyen las instalaciones del Club Los Altos de Cerro Azul, el Centro Comercial de Bejuco, el Centro de visita de Los Altos del María y el edificio donde operan las oficinas administrativas ubicado en Urbanización Los Ángeles en la ciudad de Panamá.

F. Investigación y Desarrollo

Altos de Vistamares, S.A. dedica sus esfuerzos al desarrollo de proyectos de montañas, tomando en cuenta una ubicación de altura, tranquilidad, verdor y clima fresco. Para ello realiza estudios e investigaciones de nuevos proyectos tomando en cuentas la adquisición de terrenos, lotificaciones, construcción de viviendas, construcción de carreteras, instalación de tendidos eléctricos y acueductos, además de la construcción de diversas instalaciones recreativas.

Igualmente, Altos de Vistamares, S.A. recibe soporte de Grupo Melo el cual cuenta con un Departamento de Estudio y Desarrollo dedicado a los estudios de factibilidad, anteproyectos, diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de las divisiones del grupo.

G. Información sobre tendencias

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos corrientes al final de 2018 cierran en B/.11.9 millones evidenciando una reducción de 6.42% o B/.764 mil respecto a 2017. La variación más significativa dentro de este rubro se da en las cuentas de inventario de lotes y documentos y cuentas por cobrar.

Por su parte los pasivos corrientes presentan un incremento de 4.78% o B/. 750 mil en comparación al cierre de diciembre de 2017. Este cambio es resultado de un aumento en la deuda bancaria producto de las necesidades de capital de trabajo.

La razón corriente fue de 0.76 veces y exhibe un comportamiento estable respecto a lo reportado durante el año.

B. Recursos de Capital

El patrimonio al 31 de diciembre de 2018 se fija en B/. 18.9 millones de los cuales B/. 7.16 millones corresponden a utilidades retenidas.

Los pasivos totalizaron un saldo de B/.16.04 millones de los cuales el 92% corresponde a deuda financiera utilizada para las inversiones requeridas en la ejecución de los nuevos proyectos que



desarrollan la estrategia comercial y diversas actividades, que permiten consolidar las ventas de los productos que se mantienen actualmente en oferta.

La relación deuda/capital para diciembre 2017 se fijó en 0.85 y presenta un comportamiento acorde a la estrategia de crecimiento implementada durante el año.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos de Altos de Vistamares al 31 de diciembre de 2018 fueron de B/: 5.86 millones, incrementando su margen bruto llegando a un nivel de 72%.

Durante este período se ha sentido el impacto de las condiciones económicas actuales. Las visitas a los proyectos y las separaciones requirieron esfuerzos adicionales para mantener la marca en la preferencia del mercado. En este sentido, se redoblan esfuerzos e intensifica el uso de herramientas de inteligencia de mercado, complementados con el negocio de Luxury Camping a fin de lograr los objetivos comerciales planteados para el año. Adicionalmente se ha incursionado con Vistamares Realty, que ofrece servicios de intermediación de propiedades de los proyectos. Este servicio de reventa une las necesidades de disponer de propiedades adquiridas tiempo atrás con las de invertir en propiedades campestres. Durante el año se inició la venta del complejo residencial privado Valle Bonito, dentro del desarrollo Altos del María, que consiste en setenta lotes disponibles para la construcción de casas.

D. Análisis de Perspectivas

Altos de Vistamares para 2019 vislumbra ajustes en la industria. Se continuará fortaleciendo la estrategia de mercadeo e inteligencia de mercado. A inicios del año se iniciará la construcción del área social del proyecto Valle Bonito que incluye piscinas, salones de fiestas, canchas multiusos, miradores y restaurantes. Con esta nueva área social se busca dar impulso a las ventas del proyecto.

III. DIRECTORES DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

ARTURO D. MELO S.	DIRECTOR PRESIDENTE
Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	15 de diciembre de 1931
Domicilio Comercial:	Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal:	333 Panamá 1
Teléfono:	323-6900
Fax:	224-2311
e-mail:	dirfinanzas@grupomelo.com

Economista. Director – Presidente de Altos de Vistamares, S.A. y de todas las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Entre sus funciones está la dirección y asesoramiento de la toma de decisiones de los vicepresidentes de las Divisiones de Grupo Melo. Es responsable del desempeño del Grupo Melo ante la Junta Directiva. En los últimos años ha ocupado diversos cargos públicos siendo Ministro de Trabajo, Ministro de Hacienda y Tesoro, Ministro de Comercio e Industrias y Director del IRHE. Es director de múltiples empresas de la localidad y miembro fundador de la Fundación Manuel E. Melo.



LAURY M. DE ALFARO DIRECTORA VICEPRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 30 de abril de 1955
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: ialfaro@grupomelo.com

Directora – Vicepresidente de Altos de Vistamares, S. A. y directora de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Cursó estudios de Nutrición y Dietética, Purdue University, Indiana, U.S.A. En 2006 obtuvo un Master Ejecutivo en Dirección de Empresas de Aden Business School. Ingresó al Grupo en 1982 ocupando el cargo de Sub Gerente General de Embutidos y Conservas de Pollo, S.A. En 1987 pasó a ser Sub Gerente de la División Restaurantes y en 1989 ocupó el cargo de Gerente General de esta División en donde se desempeñó hasta 1994. Desde entonces, ocupa el puesto de Directora de Recursos Humanos en Grupo Melo. Desde 2007 ocupa además el puesto de Ejecutivo Jefe de Operaciones del Grupo Corporativo. Responsable de la implementación de políticas, programas y procedimientos en materia laboral a nivel de Grupo Melo, encargada del proceso de contratación del personal ejecutivo, coordinar los programas de desarrollo y entrenamiento del personal. Además coordina los procesos administrativos y operaciones de la División Servicios. Ejerce la representación legal de Altos de Vistamares S.A, y es la responsable de la RSE y del mercadeo y publicidad de la organización.

FEDERICO F. MELO K. DIRECTOR VICEPRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 8 de octubre de 1960
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: fmelok@grupomelo.com

Director – Vicepresidente de Altos de Vistamares, S.A. y de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. No tiene funciones administrativas, pero sí participa en la toma de decisiones en las reuniones de Junta Directiva celebradas por el Emisor. B. S. Economía Agrícola, Purdue University y MBA de Texas Tech University. Ha ocupado diversas posiciones en Grupo Melo desde su ingreso en 1986. Actualmente es Ejecutivo Jefe de Operaciones de Compañías Comerciales.

ARTURO D. MELO K. DIRECTOR TESORERO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 14 de octubre de 1953
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: dmelok@grupomelo.com

Director – Tesorero de Altos de Vistamares, S.A. y Tesorero de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Licenciado con Maestría en Administración de Negocios. Sus funciones como Ejecutivo Jefe de Operaciones de Compañías Productoras de Alimentos del Grupo Melo son: supervisar las operaciones de finanzas y manejo de las compañías de Grupo Melo y coordinar a los ejecutivos en el desenvolvimiento de sus funciones.

RICAURTE CASTRELLON

VICEPRESIDENTE/ GERENTE GENERAL DE LA
DIVISIÓN BIENES RAICES

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 22 de junio de 1970
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557
Correo electrónico: rcastrellon@grupomelo.com

Licenciado en Finanzas de la Universidad Santa Maria La Antigua. MBA de Nova Southeastern University con énfasis en Mercadeo. Se ha desarrollado en el ámbito de las finanzas corporativas realizando diversas funciones en compañías multinacionales como LG Electronics, Nestlé Panamá y 3M Panamá. Dentro de sus funciones principales en Grupo Melo es administrar la operación de la División Bienes Raíces.

2. Empleados de importancia y asesores

Los siguientes son ejecutivos de mayor importancia de Altos de Vistamares, S.A.:

ARTURO D. MELO S. - DIRECTOR PRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior

ARTURO D. MELO K. - DIRECTOR TESORERO
El currículum aparece en la sección anterior

LAURY M. DE ALFARO - DIRECTOR VICEPRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior

FEDERICO F. MELO K. – DIRECTOR VICEPRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior

RICAURTE CASTRELLON - VICEPRESIDENTE DE BIENES RAICES
El currículum aparece en la sección anterior

LUIS ALBERTO NAAR SUB-GERENTE Y DIRECTOR DE DESARROLLO EN CERRO
AZUL
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 13 de enero de 1964
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 8-125 Zona 8
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557

Gerente de Mercadeo y Ventas de Lotes de Altos de Vistamares, S.A. Licenciado en Ingeniería Industrial de la Universidad Tecnológica de Panamá con Especialidad en Dirección de Marketing, de la Escuela de Negocios ADEN. Está encargado de dirigir, coordinar, administrar y planificar la gestión y estrategia de ventas. Es responsable del desarrollo de proyectos y de los planes de mercadeo de la División Bienes Raíces del Grupo.



RIGOBERTO ALVAREZ **GERENTE ADMINISTRATIVO**
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 20 de agosto de 1970
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 8-125 Zona 8
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557

Gerente Administrativo de Altos de Vistamares, S.A. Es licenciado en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Especialista en Contraloría y Alta Gerencia. Contador Público Autorizado. Maestría en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas y en Dirección Estratégica. Inicia labores en el Grupo Melo en el 2013. Está encargado de la gestión de administración y control de las actividades operativas de las empresas de Bienes Raíces así como velar por los cobros, escrituras, controles y uso de los recursos de la División.

RICARDO K. HOLDER **GERENTE DE VISTAMARES REALTY**
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 7 mayo de 1963
Domicilio Comercial: Calle 1 Los Angeles, Casa L-18
Apartado Postal: 0827-00125
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557
e-mail: rholder@grupomelo.com

Gerente de Mercadeo de Altos de Vistamares S.A., División de Bienes Raíces. Curso estudios universitarios en la Universidad Santa Maria La Antigua (USMA) y Maestría en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Ingresó al grupo en Enero del 2007.

Laboró como Gerente de Ventas y Mercadeo en Cervecerías Baru-Panamá (1994-2000), Gerente de Comercialización en Rea IntCo. (2001-2004) y Gerente de Ventas en Agencias Motta (2004-2006)

DOMINGO RODRIGUEZ OVIEDO **GERENTE DE ESTUDIOS & INGENIERÍA**
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de abril de 1963
Domicilio Comercial: Calle primera Los Ángeles # 18
Apartado Postal: 0827-00125
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557
e-mail: drodriguez@grupomelo.com

Egresado de la Universidad Tecnológica de Panamá con el Título de Ingeniero Civil. En 2004 Me titulo en una Maestría en Administración de Empresas con Énfasis en Finanzas de la Universidad de Ciencias y Tecnologías (ULACIT). Ingreso al Grupo Melo en el año de 1988 con el cargo de Supervisor de Obras en el Departamento de Investigación y Desarrollo. En 1998 ingreso a la División Bienes Raíces con el cargo de Gerente de Estudios & Ingeniería. Actualmente es responsable del desarrollo de las nuevas urbanizaciones en Altos del María partiendo de la construcción de las infraestructuras civiles tales como, calles, acueductos, agrimensura, sistemas de distribución de energía eléctrica, hasta la aprobación final de los planos por parte de las autoridades y así poder concretar el proceso de venta en el Registro Público.



YORYISKA ACEVEDO
Nacionalidad:
Fecha de Nacimiento:
Domicilio Comercial:
Apartado Postal:
Teléfono:
Fax:
Correo electrónico:

GERENTE DE CREDITO Y COBROS
Panameña
27 de mayo de 1982
Urb. Los Angeles, Calle 1ra, Casa L-18
0827-00125
260-4813
260-1557
yacevedo@grupomelo.com

Licenciada en Finanzas de la Universidad Santa María la Antigua con Maestría en Recursos Humanos de la ULACIT. Ingresó al Grupo el 6 de noviembre de 2018. Responsable de la formalización legal de los contratos de compraventas a crédito o al contado de los diferentes clientes locales e internacionales de la División, así como de las Escrituras de compra de tierras, transferencias, recompras, daciones en pago, etc. Establece y mantiene correspondencia y comunicación continua con instituciones como la UAF así como con la Asociación Panameña de Crédito. Coordina esfuerzos en la División para optimizar el comportamiento de crédito y cobros de clientes en las áreas de Tasa de Servicio y Mantenimiento (TSM), Agua, Hipoteca, Fideicomisos FWLA Garantías Bancarias, Flujo de Caja, Reventa y otros. Dirige las gestiones de venta y seguimiento de Cartera Hipotecaria cedida a bancos. Es el enlace con los abogados de clientes o de la División quienes también efectúan acciones legales para reposición de bienes.

JAVIER QUIROS
Nacionalidad:
Fecha de Nacimiento:
Domicilio Comercial:
Apartado Postal:
Teléfono:
Fax:

GERENTE DE MERCADEO
Panameño
04 de mayo de 1981
Calle 1ra Los Angeles
8-125 Zona 8
260-4813
260-1557

Gerente de Mercadeo Altos de Vistamares, S.A. Licenciado en Mercadeo y Publicidad de ULACIT. Actualmente cura un MBA con énfasis en recursos humanos. Encargado de crear nuevas oportunidades para prospectar nuevos clientes, utilizando el marketing tradicional y digital, de la División Bienes Raíces de Grupo Melo.

3. Asesores legales

La sociedad Grupo Melo, S.A. y la corporación Grupo Melo en general, cuentan con un profesional del Derecho, el Lic. Paul Degracia Zarzavilla (Director de Asuntos Corporativos y Jurídicos), con domicilio en la ciudad de Panamá, Vía España, Río Abajo, No.2313, teléfono 221-0033, facsímil 224-2311 y correo electrónico padegracia@grupomelo.com.

El apartado postal de ambos es 333, Panamá 1, Panamá y el domicilio comercial de ambos es Vía España 2312, Río Abajo. La utilización de abogados externos varía según las necesidades de cada caso en particular. El Lic. Paul Degracia Zarzavilla es el abogado encargado del control, registro, transferencia, pago de dividendos y todo lo relacionado con las acciones de Altos de Vistamares, S.A.

4. Auditores

KPMG es la firma de auditores de Vistamares, S.A. KPMG son Contadores Públicos Autorizados con oficinas ubicadas en Torre PDC Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este Obarrio, tel. 208-0700. El contacto principal en KPMG es el licenciado Ezequiel Tem. Apartado postal 0816-01089.



5. Designación por acuerdos o entendimientos

No existe esta práctica en Altos de Vistamares, S.A.

B. Compensación

Los miembros de la Junta directiva de Altos de Vistamares, S.A. no recibieron compensación por su participación como Directores.

C. Prácticas de la Directiva

No se contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios de la sociedad.

No existe contrato alguno de prestación de servicios entre el director y la sociedad que prevea la adquisición de beneficios en el evento de terminación del período. La sociedad no posee un Comité de Auditoría.

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2016, Altos de Vistamares, S.A. contaba con 178 empleados, entre permanentes y eventuales. Se ha establecido una convención colectiva de condiciones generales de trabajo entre Grupo Melo, S.A. y Subsidiarias y el Sindicato de Trabajadores de Melo y Compañías Afiliadas (SITRAMECA) con la finalidad de regular las relaciones laborales. Esta convención colectiva estará en vigencia hasta diciembre de 2017. Históricamente se han mantenido relaciones cordiales y de mutuo acuerdo entre Grupo Melo, S.A. y Subsidiarias y el sindicato.

A. Propiedad Accionaria

Grupo De Empleados	Cantidad De Acciones	% Respecto Del Total De Acciones Emitidas	Número De Accionistas	% Que Representan Respecto De La Cantidad Total De Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%

No se contempla ningún arreglo que incluya a empleados en el capital de la sociedad, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores de la sociedad.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

La sociedad Grupo Melo, S.A. es la tenedora del cien por ciento del capital emitido y en circulación de la sociedad Altos de Vistamares, S.A.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del Número de Acciones	Número de Accionistas	% del Número de Accionistas
1-120	118	100%	1	100%



No se ha dado ningún cambio importante en el porcentaje accionario. Los accionistas de la sociedad mantienen derechos de voto iguales.

No existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la sociedad.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La sociedad no posee partes relacionadas.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los bonos gozarán de varios beneficios fiscales:

Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos: De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Los Bonos se encuentran registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y, en consecuencia las ganancias de capital que se obtengan mediante la enajenación de los Bonos a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado estarán exentas del pago de Impuesto Sobre la Renta, de Dividendos y Complementario.

Intereses generados por los Bonos: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que la empresa coloca los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los Tenedores Registrados de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

El 8 de julio de 1999 se promulgó el Decreto Ley No.1 por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá, el cual entra en vigencia en noviembre de 1999. Lo anteriormente expuesto con relación al tratamiento fiscal no se verá afectado ya que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 y 270 del Decreto Ley No.1, se mantiene la exención del impuesto sobre la renta de los intereses ganados y ganancia des de capital, siempre y cuando los valores sean registrados en la Comisión Nacional y colocados a través de una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

1. Acciones y títulos de participación

El emisor no posee emisión de acciones registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.



2. Títulos de deuda

Altos de Vistamares, S.A. actualmente no cuenta con valores registrados. El 16 de mayo del 2008 se redimió anticipadamente la totalidad de los bonos hipotecarios en circulación autorizados mediante resolución CNV- 300-03 del 24 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

3. Descripción y Derechos de los Títulos Capital Accionario

Capital Autorizado:	1,000 acciones comunes
Acciones Emitidas y en Circulación	118 acciones
Completamente Pagadas	118 acciones
No Completamente Pagadas	0
Valor de la Acción	Sin Valor Nominal
Acciones Suscritas y No Pagadas	0
Acciones en Tesorería	0
Acciones que no representan capital	0

Variación anual en el número de acciones emitidas y en circulación durante los últimos 5 (cinco) años en Altos de Vistamares, S.A.:

	No. de Acciones
31 Diciembre de 2018	118
31 Diciembre de 2017	118
31 Diciembre de 2016	118
31 Diciembre de 2015	118
31 Diciembre de 2014	118

En los últimos 5 (cinco) años no más del 10% del capital ni ningún otro porcentaje ha sido pagado con bienes que no sean efectivos.

4. Información de Mercado

Altos de Vistamares, S.A. actualmente no cuenta con valores registrados, ya el 16 de mayo del 2008 se redimió anticipadamente la totalidad de los bonos hipotecarios en circulación autorizados mediante resolución CNV- 300-03 del 24 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

No aplican Casas de Valores que creen mercado a los mismos.



**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE AL 31/12/18	TRIMESTRE AL 30/09/18	TRIMESTRE AL 30/06/18	TRIMESTRE AL 31/03/18
Ventas o Ingresos Totales	5,864	4,280	3,007	1,536
Margen Operativo	-12.84%	-19.76%	-18.55%	-22.20%
Gastos Generales y Administrativos	4,729	3,771	2,555	1,385
Utilidad ó Pérdida Neta	-6	-203	-256	-162
Acciones Emitidas y en circulación *	118	118	118	118
Utilidad ó Pérdida por Acción	(\$0.05)	(\$1.72)	(\$2.17)	(\$1.37)
Depreciación y Amortización	309	216	134	67
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 31/12/18	TRIMESTRE AL 30/09/18	TRIMESTRE AL 30/06/18	TRIMESTRE AL 31/12/17
Activos Circulantes	11,914	12,183	12,257	12,951
Activos Totales	34,942	35,137	34,999	34,925
Pasivos Circulantes	15,687	15,791	15,714	15,548
Deuda a Largo Plazo	347	337	329	327
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	11,743	11,743	11,743	11,743
Utilidades Retenidas	7,165	7,267	7,214	7,307
Total Patrimonio	18,908	19,009	18,956	19,050
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Acción	\$476	\$476	\$476	\$476
Deuda Total/Patrimonio*	0.85	0.85	0.85	0.83
Capital de Trabajo	-3,773	-3,608	-3,457	-2,597
Razón Corriente*	0.76	0.77	0.78	0.83
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	-2.59	-3.79	-3.29	-3.90

 12

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan a la presente los Estados Financieros Anuales auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

**IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO**

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>La Junta Directiva de Grupo Melo, S. A. acostumbra a constituir comités especiales temporales los cuales tienen como propósito analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva. A continuación, se describen las funciones de cada comité:</p> <p><i>Comité de Auditoría</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Evaluar y aprobar los estados financieros consolidados auditados del Grupo y recomendar su ratificación a la Junta Directiva.• Estudiar, analizar, revisar y fiscalizar las operaciones financieras que se consideren necesarias, de cada una de las compañías integrantes del Grupo Melo emitiendo recomendaciones a la Junta Directiva resultantes de dichos estudios y análisis.• Revisar el programa anual de auditoría interna del Grupo y recomendar las medidas que juzgue pertinentes.• Recomendar a la Junta Directiva la contratación de los auditores externos del Grupo y conocer la programación anual de trabajo que llevarán a cabo los mismos.• Analizar los estados financieros consolidados auditados y no auditados de las afiliadas agrupadas en divisiones del Grupo, así como también las cartas de gerencia que emitan los auditores externos, dándoles el seguimiento adecuado a las recomendaciones que contengan.• Solicitar los informes de auditoría y cualquier otro reporte de auditoría interna de todas las afiliadas agrupadas en divisiones del Grupo, informando a la Junta Directiva los hechos que fueran relevantes.• Verificar la implementación de las medidas correctivas adoptadas debido a las excepciones reportadas por los auditores internos.• Solicitar las gráficas, descripciones o narrativas que muestren los controles internos instituidos, incluyendo las de los controles programados e informar a la Junta Directiva de los resultados de los exámenes realizados con las sugerencias pertinentes.• Iniciar y recomendar estudios de posibles aplicaciones de incentivos fiscales.• Analizar los resultados económicos semestrales de las compañías subsidiarias del Grupo para llevar cabo la debida proyección fiscal del mismo y evaluar las propuestas al respecto presentadas por contraloría y auditoría interna.



- Llevar a cabo inspecciones / visitas in situ a cualquiera de las subsidiarias.
- Requerir la presencia ante el Comité tanto del contralor, el director de auditoría interna, los vicepresidentes, gerentes o principales ejecutivos para revisar o discutir los hallazgos surgidos en la revisión de auditoría interna.

Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos

- Definir políticas efectivas y consistentes dirigidas a reclutar y mantener los mejores ejecutivos del mercado.
- Brindar a la Dirección de Recursos Humanos las bases filosóficas y los procedimientos adecuados para ofrecer un ambiente laboral positivo.
- Definir políticas relativas a la remuneración y beneficios de los ejecutivos o velar por ofrecer oportunidades de crecimiento profesional dentro de Grupo Melo.
- Lograr una baja rotación del personal ejecutivo del Grupo Melo.
- Procurar en la realización de evaluaciones del desempeño del personal ejecutivo para medir resultados en las operaciones.
- Realizar encuestas anónimas entre el personal ejecutivo, con el propósito de establecer cómo se siente dicho personal en su ambiente de trabajo.
- Revisar cómo se encuentra remunerado el personal ejecutivo en comparación con la industria. Adquirir información que permita realizar comparaciones del Grupo con la industria.
- Revisar el nivel de rotación dentro del personal ejecutivo.
- Analizar las compensaciones que reciben los ejecutivos según sus niveles jerárquicos.
- Definir qué nivel de ejecutivos debe participar en las utilidades.

Comité de Estrategia y Gobernabilidad

Funciones de Estrategia

- Diseñar y proponer a la Junta Directiva la Estrategia Corporativa de Grupo Melo, S. A.
- Diseñar y proponer a la Junta Directiva las Estrategias Empresariales para las unidades de negocio.
- Establecer los parámetros de medición de cumplimiento de las estrategias.
- Evaluar la implementación y dar seguimiento periódico al cumplimiento de los parámetros de medición.
- Analizar y recomendar a la dirección de la empresa, sobre temas de relevancia estratégica para el Grupo.

Funciones de Gobernabilidad

- Velar por el fiel cumplimiento de las normas de Gobierno Corporativo que rigen las operaciones de Grupo Melo y sus Subsidiarias, en cumplimiento de las regulaciones vigentes.
- Recomendar enmiendas o ampliaciones a las normas de Gobierno Corporativo para mantenerlas vigentes a cambios y nuevas exigencias del marco Corporativo.
- Revisar, difundir y velar por el cumplimiento de los Principios de Ética Corporativa.

	<p><i>Comité de Finanzas</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer objetivos financieros y presupuestarios a corto y mediano plazo. • Definir estrategias para alcanzar una estructura financiera óptima. • Establecer estrategias a seguir con los proveedores financieros del Grupo incluyendo la obtención del mejor costo financiero posible. • Estudiar cualesquiera otros asuntos financieros que surjan en las operaciones del Grupo y hacer recomendaciones. <p><i>Principios de Ética Corporativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Asumir una actitud responsable y honesta para con todos aquellos a quienes se deben y con quienes mantienen relaciones, respetando sus derechos e intereses legítimos, evitando el engaño y la desinformación. • Mantener un alto sentido de respeto entre todos los miembros de la Compañía, indistintamente de su jerarquía dentro de la Compañía y velar porque no exista el acoso, el hostigamiento ni la discriminación en cualquiera de los niveles de la organización. • Desempeñar con integridad, honradez y responsabilidad las labores en la Compañía; y responder con veracidad sobre las actividades dentro de la Compañía; brindar cooperación y trabajar en equipo en busca de la mejor utilidad para la Compañía. • Hacer de conocimiento de la corporación toda información relevante para los intereses de la Compañía. No se debe omitir información o falsear información a nadie y menos a los Accionistas, a la Junta Directiva o a Ejecutivos de igual o superior jerarquía. • Mantener la confidencialidad de aquellos asuntos corporativos que por su mismo carácter se encuentran en el deber implícito de no revelar. • Respetar la vida privada y reconocer que todos como individuos tienen derechos, responsabilidades y necesidades sociales y familiares que trascienden el ámbito de la corporación. • Actuar justamente en el otorgamiento de oportunidades a lo interno de la Compañía, así como frente a todos aquellos grupos o personas que tienen relación directa o indirecta con la Compañía.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo, S.A. establece que cualquier persona natural o jurídica puede ser elegida como director sin necesidad de ser accionista. Los Directores son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. Los Directores de Grupo Melo, S.A. son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Las decisiones fundamentales de los negocios son tomadas por la Junta Directiva y el Comité Ejecutivo
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Existen 5 Comités permanentes de la Junta Directiva de Grupo Melo. También se acostumbra a constituir comités especiales temporales los cuales



	tienen como propósito analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Altos de Vistamares, S.A. no realiza reuniones de trabajo de la Junta Directiva. Sin embargo, es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A., que celebra reuniones de Junta Directiva mensuales y se levantan Actas de cada reunión.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Se respeta el derecho de todo director y dignatario de obtener información. Los Directores pueden contactar directamente a los ejecutivos del Grupo y solicitar la información requerida.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. En reunión ordinaria de la Junta Directiva de la sociedad Grupo Melo, S. A. celebrada el 29 de diciembre de 2001 se aprobó la Declaración de Principios de Ética Corporativa de la corporación de empresas denominada Grupo Melo.
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Mediante el mecanismo de Junta de Accionistas y Declaración de Dividendos. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores del Grupo. Todas las comunicaciones de Grupo Melo se hacen a través de la Dirección de Relaciones Públicas.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Se acostumbra la práctica de que el Director que tenga conflicto de intereses en la decisión a tomar abandone la sala de Junta Directiva mientras los demás directores toman la decisión.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Se cuenta con el Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos que emiten estas políticas.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Se hacen evaluaciones de desempeño de todos los ejecutivos todos los años.
	e. Control razonable del riesgo. Existe un Comité de auditoría que evalúa los riesgos y vela por el cumplimiento de normas y procedimientos; un Comité Ejecutivo que evalúa los riesgos generales del negocio y dicta normas para su cobertura; un Comité de Seguros que evalúa la correcta protección contra siniestros; un Comité de Crédito que evalúa los riesgos de transacciones a crédito. Cada uno de estos Comités se maneja según procedimientos establecidos por ellos mismos.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. La contabilidad se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Acuerdos que sobre esta materia ha emitido la CNV. Existe un Comité de auditoría que vela por el cumplimiento de estas normas y a quién reportan los Auditores Externos.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. En cada área existe el personal responsable de cuidar y custodiar los activos como un buen padre de familia y dependiendo de la jerarquía establecida en el Grupo.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo contempla el voto por mayoría simple y los Directores son escogidos en la Junta de Accionistas Anual. Sin embargo, actualmente los principales accionistas tienen representación en la Junta Directiva.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Se han establecido mecanismos de control basados en las operaciones y en normas internacionales. Estos mecanismos constan en el Manual de Procedimientos de Contraloría y otros documentos escritos. La supervisión es llevada a cabo por cada una de las personas que hacen cumplir estos procedimientos.

5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. La única remuneración que reciben los Directores Externos son las dietas y los internos, además, salarios como lo indica la nota No.25. No existen restricciones para que los Directores propongan transacciones siempre que sean aprobadas por la Junta Directiva.
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad. 5 Directores Principales
	b. Número de Directores Independientes de la Administración. No aplica
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas. No aplica
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Igual al Punto a.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. Altos de Vistamares, S.A. es subsidiaria 100% de Grupo Melo, S.A. El Pacto Social de Grupo Melo, S.A. establece la forma en que se convocarán las reuniones de accionistas las cuales se cumplen. Se anuncia la convocatoria en el periódico y se le envía la convocatoria por carta a cada accionista.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. La remuneración de los miembros de la Junta Directiva aparece en la Nota 25 de los Estados Financieros Auditados de Grupo Melo, S.A., los cuales son información pública.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Igual al Punto a
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No existe esquema de remuneración accionaria
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente. Sí.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Existe un Comité de Seguros que reporta al Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos
	d. Otros: Comité de Gobernabilidad y Estrategia y Comité de Finanzas.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría. Sí. Es un Comité Permanente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Sí. Es un Comité Permanente
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Sí. Es un Comité Permanente
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 2 independientes.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 4 Directores Principales, 1 Director Suplente y el Contralor del Grupo.

	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 3 independientes y 1 Director Suplente.
Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. y como tal se rige a las normas corporativas que tiene la sociedad Grupo Melo, S.A.. Las políticas y prácticas de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A. incorporan normas de Gobierno Corporativo, según se indica en la Nota No.1 de sus Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2012
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo, S.A. establece que cualquier persona natural o jurídica puede ser elegida como director sin necesidad de ser accionista. Los Directores son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. Los Directores de Grupo Melo, S.A. son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Las decisiones fundamentales de los negocios son tomadas por la Junta Directiva y el Comité Ejecutivo
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Existen 5 Comités permanentes de la Junta Directiva de Grupo Melo. También se acostumbra a constituir comités especiales temporales los cuales tienen como propósito analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Altos de Vistamares, S.A. no realiza reuniones de trabajo de la Junta Directiva. Sin embargo, es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A., que celebra reuniones de Junta Directiva mensuales y se levantan Actas de cada reunión.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Se respeta el derecho de todo director y dignatario de obtener información. Los Directores pueden contactar directamente a los ejecutivos del Grupo y solicitar la información requerida.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. En reunión ordinaria de la Junta Directiva de la sociedad Grupo Melo, S. A. celebrada el 29 de diciembre de 2001 se aprobó la Declaración de Principios de Ética Corporativa de la corporación de empresas denominada Grupo Melo.
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Mediante el mecanismo de Junta de Accionistas y Declaración de Dividendos. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores del Grupo. Todas las comunicaciones de Grupo Melo se hacen a través de la Dirección de Relaciones Públicas.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Se acostumbra la práctica de que el Director que tenga conflicto de intereses en la decisión a tomar abandone la sala de Junta Directiva mientras los demás directores toman la decisión.



	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Se cuenta con el Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos que emiten estas políticas.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Se hacen evaluaciones de desempeño de todos los ejecutivos todos los años.
	e. Control razonable del riesgo. Existe un Comité de auditoria que evalúa los riesgos y vela por el cumplimiento de normas y procedimientos; un Comité Ejecutivo que evalúa los riesgos generales del negocio y dicta normas para su cobertura; un Comité de Seguros que evalúa la correcta protección contra siniestros; un Comité de Crédito que evalúa los riesgos de transacciones a crédito. Cada uno de estos Comité se maneja según procedimientos establecidos por ellos mismos.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. La contabilidad se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Acuerdos que sobre esta materia ha emitido la CNV. Existe un Comité de auditoria que vela por el cumplimiento de estas normas y a quién reportan los Auditores Externos.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. En cada área existe el personal responsable de cuidar y custodiar los activos como un buen padre de familia y dependiendo de la jerarquía establecida en el Grupo.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo contempla el voto por mayoría simple y los Directores son escogidos en la Junta de Accionistas Anual. Sin embargo, actualmente los principales accionistas tienen representación en la Junta Directiva.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Se han establecido mecanismos de control basados en las operaciones y en normas internacionales. Estos mecanismos constan en el Manual de Procedimientos de Contraloría y otros documentos escritos. La supervisión es llevada a cabo por cada una de las personas que hacen cumplir estos procedimientos.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. La única remuneración que reciben los Directores Externos son las dietas y los internos, además, salarios como lo indica la nota No.25. No existen restricciones para que los Directores propongan transacciones siempre que sean aprobadas por la Junta Directiva.
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad. 5 Directores Principales
	b. Número de Directores Independientes de la Administración. No aplica
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas. No aplica
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Igual al Punto a.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. Altos de Vistamares, S.A. es subsidiaria 100% de Grupo Melo, S.A. El Pacto Social de Grupo Melo, S.A. establece la forma en que se convocarán las reuniones de accionistas las cuales se cumplen. Se anuncia la convocatoria en el periódico y se le envía la convocatoria por carta a cada accionista.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. La remuneración de los miembros de la Junta Directiva aparece en la Nota 25 de los Estados Financieros Auditados de Grupo Melo, S.A., los cuales son información pública.

	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Igual al Punto a
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No existe esquema de remuneración accionaria
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente. Sí.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Existe un Comité de Seguros que reporta al Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos
	d. Otros: Comité de Gobernabilidad y Estrategia y Comité de Finanzas.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría. Si. Es un Comité Permanente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Si. Es un Comité Permanente
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Si. Es un Comité Permanente
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 2 independientes.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 4 Directores Principales, 1 Director Suplente y el Contralor del Grupo.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 3 independientes y 1 Director Suplente.

V PARTE DIVULGACION

El medio de divulgación por el cual Altos de Vistamares, S.A. divulgará el Informe de Actualización Anual es la Página de Internet de Grupo Melo: www.grupomelo.com a partir del día 2 de abril de 2019.

Representante Legal
Altos de Vistamares, S.A.


Lauri Melo de Alfaro.
Representante Legal

**ALTOS DE VISTAMARES, S. A.
Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general”



ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados integrales
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Información suplementaria

Anexo

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera	1
Anexo de consolidación - Información sobre los resultados integrales y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	2





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Altos de Vistamares, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias, en adelante ("el Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo 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) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación y reconocimiento de ingresos de lotes disponibles para la venta
Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados.

Asunto clave de la auditoría

La administración cuenta con terrenos en dos puntos importantes del país, los cuales destina para la venta de lotes y se reconocen a su valor neto de realización. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Los costos de los inventarios comprenden todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición actual.

En consecuencia, hemos considerado que la valuación y reconocimiento de venta de los lotes disponibles para la venta, representan por la naturaleza de la industria en la que se desarrolla el Grupo un asunto significativo debido a los criterios de medición y cumplimiento usados por la administración para valorizar los lotes y reconocer los ingresos por ventas.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron:

Comprensión y validación del proceso y controles para la valuación de lotes.

Con base a un criterio metodológico, seleccionamos una muestra del auxiliar de lotes disponibles para la venta para validar la apropiada asignación de los costos y el método usado para valuación al cierre del año.

Probamos los costos asociados a las mejoras de la propiedad de inversión mediante la verificación de una muestra seleccionada para observar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de lotificación y desarrollo para validar su posterior traspaso a lotes disponibles para la venta.

Comprensión y validación del proceso y controles sobre la aprobación, registro y reconocimiento de ventas.

Con base a un criterio metodológico, seleccionamos una muestra del listado de contratos por ventas para validar el apropiado reconocimiento de las ventas del año y validamos, donde aplicaba, las garantías con los contratos amparados bajo una garantía fiduciaria al cierre de período. También, validamos el precio de venta estimado de lotes comparándolo con distintos proyectos de otras compañías de bienes raíces en esas zonas.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración también es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como en negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ezequiel Tem.

KPMG

Panamá, República de Panamá
23 de marzo de 2019



ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6, 18	1,109,584	1,412,836
Documentos y cuentas por cobrar, neto	7, 18	1,696,565	2,066,599
Inventario de materiales		165,732	160,294
Lotes disponibles para la venta	8	8,291,299	8,464,993
Adelantos para compras de inventarios		102,692	39,586
Gastos pagados por adelantado		25,933	31,112
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado		398,539	385,720
Otros activos		123,854	117,532
Total de activos corrientes		11,914,198	12,678,672
Activos no corrientes			
Documentos por cobrar, neto	7, 18	10,616,257	10,135,481
Inmuebles, mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,585,202	2,345,921
Propiedad de inversión	9	9,489,168	9,081,276
Fondo de cesantía		299,035	271,997
Impuesto sobre la renta diferido	17	3,637	3,872
Otros activos		34,166	37,720
Total de activos no corrientes		23,027,465	21,876,267
Total de activos		34,941,663	34,554,939

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	11, 18	14,980,500	14,082,900
Cuentas por pagar proveedores	12, 18	71,414	90,054
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7, 18	76,860	486,322
Adelantos recibidos de clientes		430,160	101,916
Gastos acumulados y otros pasivos	13	128,111	175,745
Total de pasivos corrientes		<u>15,687,045</u>	<u>14,936,937</u>
Pasivo no corriente			
Provisión para prima de antigüedad		<u>347,115</u>	<u>319,387</u>
Total de pasivos		<u>16,034,160</u>	<u>15,256,324</u>
<u>Patrimonio</u>			
Capital emitido: acciones comunes, sin valor nominal; acciones autorizadas: 1,000; acciones emitidas y en circulación: 118 (2017: igual)		11,742,514	11,742,514
Utilidades no distribuidas	18	<u>7,164,989</u>	<u>7,556,101</u>
Total de patrimonio		<u>18,907,503</u>	<u>19,298,615</u>
Compromisos	19		
Total de pasivos y patrimonio		<u>34,941,663</u>	<u>34,554,939</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	5, 14	5,863,681	6,297,346
Costo de ventas:			
Lotes	8	(1,550,970)	(1,715,848)
Otros servicios		(27,261)	(47,609)
Utilidad bruta		<u>4,285,450</u>	<u>4,533,889</u>
Otros ingresos	15	534,292	401,551
Gastos de ventas, generales y administrativos	16	(4,949,335)	(4,845,428)
Pérdida crediticia esperada	16	(88,932)	(19,951)
Resultados de las actividades de operación		<u>(218,525)</u>	<u>70,061</u>
Ingresos financieros			
Intereses y dividendos ganados		905,574	802,394
intereses pagados		(615,397)	(575,848)
Ingresos financieros, netos		<u>290,177</u>	<u>226,546</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		71,652	296,607
Impuesto sobre la renta	17	(77,271)	(95,769)
Utilidad (pérdida) neta		<u>(5,619)</u>	<u>200,838</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción		<u>(48)</u>	<u>1,702</u>

El estado consolidado de resultados integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Capital en acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2017		11,742,514	7,378,266	19,120,780
Resultados integrales total del año				
Utilidad neta		0	200,838	200,838
Total de resultados integrales del periodo		<u>0</u>	<u>200,838</u>	<u>200,838</u>
Contribuciones y sus distribuciones				
Dividendos declarados	7	0	(23,003)	(23,003)
Total de contribuciones y sus distribuciones		<u>0</u>	<u>(23,003)</u>	<u>(23,003)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>11,742,514</u>	<u>7,556,101</u>	<u>19,298,615</u>
Saldo al 1 de enero de 2018, informado previamente				
Ajuste en aplicación inicial de la Norma NIIF 9	4	11,742,514	7,556,101	19,298,615
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2018		<u>11,742,514</u>	<u>(298,853)</u>	<u>(298,853)</u>
		<u>11,742,514</u>	<u>7,257,248</u>	<u>18,999,762</u>
Resultados integrales total del año				
Pérdida neta		0	(5,619)	(5,619)
Total de resultados integrales del periodo		<u>0</u>	<u>(5,619)</u>	<u>(5,619)</u>
Contribuciones y sus distribuciones				
Dividendos declarados	7	0	(86,640)	(86,640)
Total de contribuciones y sus distribuciones		<u>0</u>	<u>(86,640)</u>	<u>(86,640)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>11,742,514</u>	<u>7,164,989</u>	<u>18,907,503</u>

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(5,619)	200,838
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10	309,362	302,472
Pérdida (ganancia) en venta de activo fijo	15	28,766	(9,600)
Ingresos financieros, neto		(290,177)	(226,546)
Provisión para prima de antigüedad, neta del fondo de cesantía		32,175	20,006
Impuesto sobre la renta	17	77,271	95,769
		<u>151,778</u>	<u>382,939</u>
Cambios			
Documentos y cuentas por cobrar	18	(409,595)	(971,232)
Inventario de materiales		(5,438)	(151,342)
Lotes disponibles para la venta	8	173,694	561,663
Adelantos a compras de inventarios		(63,106)	(39,586)
Gastos pagados por adelantado		5,179	(13,388)
Otros activos		(2,770)	230,724
Cuentas por pagar proveedores	12	(18,640)	(38,185)
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7	(409,462)	160,398
Gastos acumulados y otros pasivos	13	280,613	(100,204)
Flujo procedentes en las actividades de operación		<u>(297,747)</u>	<u>21,787</u>
Prima de antigüedad pagada		(31,486)	(17,350)
Impuesto sobre la renta pagado		(89,855)	(139,687)
Intereses pagados		(615,397)	(575,848)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>(1,034,485)</u>	<u>(711,098)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses recibidos		900,621	802,394
Dividendos ganados		4,953	0
Mejoras a propiedades de inversión	9	(407,892)	(684,456)
Adquisición de equipos	10	(577,409)	(226,529)
Producto de la venta de activo fijo	10	0	9,600
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(79,727)</u>	<u>(98,991)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos nuevos	11	19,102,400	25,449,800
Pagos de préstamos	11	(18,204,800)	(24,500,800)
Dividendos pagados	7	(86,640)	(23,003)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>810,960</u>	<u>925,997</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(303,252)	115,908
Efectivo al inicio del año		1,412,836	1,296,928
Efectivo al final del año	6	<u>1,109,584</u>	<u>1,412,836</u>

El estado consolidado de flujo de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

(1) Entidad que informa

Altos de Vistamares, S. A. fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 2 de septiembre de 1983, mediante Escritura Pública No.8391. Su actividad principal es administración, compra y venta, desarrollo de bienes raíces y es tenedora de las acciones emitidas y en circulación de las siguientes compañías subsidiarias:

A continuación, se detallan las compañías subsidiarias:

- Desarrollo Oria, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.4283 del 30 de mayo de 2003, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Nuario, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.1326 del 29 de febrero de 2000, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Amaya, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.12616 el 28 de julio de 1998, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Elektra, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.12312 del 26 de agosto de 2005, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Chichibali, Constituida mediante escritura pública No.12219 19 de septiembre de 2006, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Las Guacamayas, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.3253 del 3 de marzo de 2007, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Desarrollo Los Macanos, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.12224 del 17 de agosto de 2007, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Bienes y Raíces Cerro Azul, S. A.: Constituida mediante escritura pública No 4564 del 10 de abril de 2006 bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Administradora Los Altos de Cerro Azul, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.28 del 2 de enero de 2007, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la administración de las propiedades vendidas.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Administradora Los Altos del María, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.29 del 2 de enero de 2007, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la administración de las propiedades vendidas.
- Desarrollo Las Colinas, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.5427 del 18 de abril de 2008, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la compra de bienes raíces en general.
- Jardines y Paisajes, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.25316 del 7 de noviembre de 2012, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es el mantenimiento de jardines.
- Luxury Camping, S. A.: Constituida mediante escritura pública No.17368 del 24 de junio de 2013, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal son los servicios de hotelería.

La oficina principal de Altos de Vistamares, S. A., están ubicadas en Avenida Transísmica, Calle 1ra, Los Ángeles, Edificio L18, República de Panamá.

Altos de Vistamares, S.A y Subsidiarias serán denominadas en adelante como “el Grupo”.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados, del Grupo han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron autorizados por la administración para su emisión posterior a la aprobación del Comité de Auditoría el 20 de marzo de 2019 y ratificados por la Junta Directiva el 23 de marzo de 2019.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del grupo.

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales del Grupo en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 4.

(b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados son presentados en balboas (B.), la 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 de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal y funcional.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(c) *Uso de juicios y estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

i. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tiene efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 11 – vida útil de los activos fijos

ii. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 10 – determinación del valor razonable de las propiedades de inversión

iii. Medición de los valores razonables:

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a administrativos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los administrativos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los administrativos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.



ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas por el Grupo consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior, excepto que se señale lo contrario.

(a) Base de consolidación

i. Subsidiarias:

El Grupo controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esa subsidiaria. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cese el mismo.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o dispuestas durante el año son incluidos en el estado consolidado de resultados integrales desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de la disposición, según corresponda.

ii. Asociadas:

Asociadas son aquellas compañías en las cuales el Grupo tiene influencia significativa, pero no el control, sobre sus políticas financieras y operativas. Se presume que existe influencia significativa cuando el Grupo mantiene entre el 20 y 50 por ciento del poder de votación de otra compañía. Las asociadas se contabilizan utilizando el método de participación en el patrimonio y se reconocen originalmente al costo. Los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en el reconocimiento de los ingresos y gastos y movimientos en el patrimonio de las empresas donde se ha invertido, desde el día en que la influencia significativa comienza hasta el día en que esa influencia significativa termina. Cuando las pérdidas en la participación del Grupo exceden su inversión en la asociada, el valor en libros de la inversión se reduce hasta llegar a cero y no se reconocen pérdidas adicionales excepto si el Grupo ha incurrido en obligaciones legales o contractuales o realiza pagos en nombre de la asociada.

iii. Transacciones eliminadas en la consolidación:

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo y cualquier ganancia o pérdida no realizada proveniente de transacciones entre ellas, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iv. Cambios en las participaciones del Grupo en sus subsidiarias:

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en subsidiarias, que no den lugar a la pérdida de control, se contabilizan dentro del patrimonio.

(b) *Instrumentos financieros*

• Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

• Clasificación y medición posterior:

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio: Política a aplicable a partir del 1 de enero de 2018

El Grupo realiza una valuación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos), y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de las ventas y las expectativas sobre la actividad de venta futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses. El Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- Hechos contingentes que cambiaran el importe o el calendario de los flujos de efectivo:
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable,

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el resultado.
---	--

Activos financieros - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Partidas por cobrar;
- Disponibles para la venta

Pasivos – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por interés y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultado.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionado con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(c) *Deterioro del valor*

i. *Activos financieros no derivados*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas (PCE) por:

i. Los activos financieros medidos al costo amortizado

El Grupo mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Ésta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada, incluida aquella referida a un futuro.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna) o
- El activo financiero tiene una mora de más de 90 días o más

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que esta posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un periodo inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Notas a los estados financieros consolidados

El periodo máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el periodo contractual máximo durante el que Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia que un activo financiero tiene deterioro crediticio, incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor
- Una infracción de contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de una cuenta por cobrar o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección del valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera.

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Notas a los estados financieros consolidados

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes individuales, las políticas del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 365 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros no derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados serán evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva del deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias
- Indicios de que un deudor o emisor se declararía en bancarrota
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras o
- Datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluía un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que un descenso del 20% es significativo y que un periodo de 9 meses es prolongado.

Activos financieros
medidos al costo
amortizado

El Grupo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encontraban deteriorado eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido, pero no hubiera sido identificado aun individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacia un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacían probable que las pérdidas reales fueran mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se reflejaban en una cuenta de corrección. Cuando el Grupo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados

Activos financieros
disponibles para la venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocían reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado era la diferencia entre el costo de adquisición (neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo) y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del periodo. Si en un periodo posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementaba, y este incremento podía ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor había sido reconocida en el resultado del periodo, tal pérdida se revertía en resultados del periodo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el resultado por aun instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta no se revertían en resultados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de las propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.



ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora del efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(d) *Inventario de materiales*

El Grupo mantiene inventario de materiales para uso propio los cuales están valuados al costo utilizando el método de primero que entra primero que sale. Cada año el Grupo evalúa la necesidad de registrar cualquier ajuste para deterioro u obsolescencia de estos inventarios.

(e) *Proyectos inmobiliarios*

i. Lotes disponibles para la venta

Los inventarios de lotes disponibles para la venta se encuentran medidos a su costo o el valor neto realizable, el menor. Los inventarios corresponden a los costos de adquisición más los costos de construcción, mejoras y desarrollo de lotes, lo que incluye todos los costos incurridos en llevarlos a su condición actual.

ii. Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por venta o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial. El costo de activos construidos por el propio Grupo incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados. El Grupo mantiene el método de costo para la propiedad de inversión.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados integrales.

(f) *Inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras*

Las inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras, se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Las renovaciones y mejoras importantes se registran al costo de adquisición o construcción. Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de activos se incluyen en los resultados del año en que se realiza la transacción. Los terrenos no se deprecian.

La depreciación y amortización se calcula bajo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de cada activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente sin considerar el valor residual, a partir del momento en que los mismos se encuentran listos para su uso previsto. La vida útil estimada se presenta a continuación:

	<u>Vida útil</u>
Edificios, instalaciones y mejoras	5-40 años
Equipo de transporte	3- 7 años
Mobiliario y enseres	3-10 años
Equipos de informática	3 años
Otros equipos	3-10 años

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción, más los costos financieros imputables a la obra de existir.

Los valores son revisados para determinar su deterioro cuando los eventos o cambios en circunstancias indican que el valor registrado pueda no ser recuperable. Si alguna indicación de esto existe y los valores registrados exceden el monto recuperable, los activos son rebajados a su valor recuperable. Los deterioros por pérdidas son reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Un componente es dado de baja cuando es desapropiado o cuando el Grupo no espera beneficios económicos futuros de su uso. Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año que se produce la transacción.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(g) *Provisión para prima de antigüedad y fondo de cesantía*

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, el Grupo ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de salario por cada año de trabajo.

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Panamá a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa, el trabajador tiene derecho a una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para garantizar el pago a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo.

(h) *Provisiones*

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado el Grupo tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

(i) *Ingresos de actividades ordinarias*

i. Ingresos por prestación de servicio y venta de lotes:

Inicialmente el Grupo ha aplicado la NIIF 15 al 1 de enero de 2018. En la Nota 14(D) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes. En la aplicación inicial de la NIIF 15, no se dieron efectos significativos que reportar.

(j) *Impuesto sobre la renta*

i. Impuesto corriente

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

ii. Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos, para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

(k) Información de segmentos

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible.

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(l) Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(m) Ingresos (costos) financieros

Los ingresos (costos) financieros comprenden los gastos de intereses por préstamos bancarios, reconocido usando el método de interés efectivo neto de intereses y dividendos ganados.

El Grupo capitaliza como parte del costo de un activo los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción o instalación de un activo que necesariamente requiera de un período de tiempo para estar apto para su utilización o venta. Los costos de financiamiento incluyen intereses y otros costos financieros. Los costos financieros que no reúnen las condiciones de capitalización son registrados con cargo a los resultados del año en que se incurren.

(n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales son efectivas para periodos que comiencen después del 1 de enero de 2018 y la aplicación anticipada está permitida, sin embargo, el Grupo no ha adoptado por anticipado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

De las normas que aún no entran en vigencia se espera que la NIIF 16 tenga impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo en su periodo de aplicación inicial.

La NIIF 16 Arrendamientos entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 reemplaza la norma actual NIC 17 *Arrendamientos*; la CINIFF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*; la SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y la SIC -27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Arrendamientos en los que el Grupo es un arrendatario

El Grupo reconocerá los nuevos activos y pasivos por sus arrendamientos operativos principalmente de almacenes y restaurantes.

La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará a partir del 1 de enero de 2019, debido a que el Grupo reconocerá un gasto por depreciación, para los activos por derecho de uso, y adicionalmente gastos por intereses, para los pasivos por arrendamientos. Anteriormente, el Grupo reconocía los gastos de arrendamiento operativo sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

A la fecha el Grupo no ha concluido el efecto de registrar la aplicación de la NIIF 16.

Arrendamientos en los que el Grupo es un arrendador.

Para efectos de los arrendamientos donde el Grupo actúa como arrendador, el principal impacto de la adopción de la NIIF 16 será requerimientos adicionales de revelaciones en los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Transición

El Grupo espera aplicar la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- (a) *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias*
- (b) *Características de Pago Anticipado como Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF9)*
- (c) *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones da la NIC 28)*
- (d) *Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2015-2017 – diversas normas Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las NIIF*

(4) Cambios en las políticas contables significativas

El Grupo ha aplicado inicialmente la NIIF 15 (Ver A) y la NIIF 9 (Ver B) a contar del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia desde el 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

Debido a los métodos de transición escogidos por el Grupo al aplicar estas Normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas, excepto por ciertos requerimientos de presentación por separado de la pérdida por deterioro de deudores comerciales (Ver B).

El efecto de la aplicación inicial de estas normas se atribuye principalmente a lo siguiente:

- Un aumento en las pérdidas por deterioro reconocidas por activos financieros
- A. *NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*
La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias., cuando se reconocen y en que monto. Reemplazo a la *NIC 18 Ingresos de Actividades ordinarias. La NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.* Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo – requiere juicio.

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 usando el método de efecto acumulado (sin soluciones prácticas), sin embargo, no se reconoció algún efecto en la aplicación inicial de esta norma (es decir, el 1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido reexpresada – es decir, esta presentada como fue informada previamente, bajo las NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 15 por lo general no ha sido aplicados a la información comparativa.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La NIIF 15 no ha tenido un impacto sobre la contabilización de los ingresos y/o las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2018.

La NIIF 15 no tuvo impacto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los flujos de ingresos (Ver Notas 5 y 15).

B. NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros y los pasivos financieros. Esta norma reemplaza la *NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, El Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separa en el estado de resultados del periodo y otros resultados integrales. Anteriormente, el enfoque del Grupo era incluir el deterioro de los deudores comerciales en otros gastos. En consecuencia, el Grupo ha reclasificado las pérdidas por deterioro por B/. 88,932 reconocidas bajo la NIC 39 de "otros gastos" a "perdida por deterioro de deudores comerciales" en el estado de resultado del periodo y otros resultados integrales para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los "costos financieros", de manera similar a la presentación bajo la NIC 39, y no se presentan por separado en el estado de resultado del período y otros resultados integrales debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros. Información a Revelar* que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, documentos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para obtener una explicación de la manera en que el Grupo clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9 ver la Nota 3 (b).

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo al 1 de enero de 2018.

<u>Activos financieros</u>	<u>Nota</u>	<u>Clasificación original bajo NIC 39</u>	<u>Nueva Clasificación bajo NIIF 9</u>	<u>Importe en libros original bajo NIC 39</u>	<u>Nuevo importe en libros bajo NIIF 9</u>
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar	(a)	Partidas por cobrar	Costo amortizado	12,202,080	11,903,227
Efectivo		Partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>1,412,836</u>	<u>1,412,836</u>
				<u>13,614,916</u>	<u>13,316,063</u>
<u>Pasivos financieros</u>					
Préstamos bancarios con garantía		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	14,082,900	14,082,900
Acreedores comerciales		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>90,054</u>	<u>90,054</u>
				<u>14,172,954</u>	<u>14,172,954</u>

(a) Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como documentos y partidas por cobrar bajo la NIC 39 ahora se clasifican al costo amortizado. Se reconoció un aumento de B/. 298,853 en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar en las ganancias acumuladas iniciales al 1 de enero de 2018 cuando se realizó la transición a la NIIF 9.

La tabla a continuación presenta una conciliación entre los importes en libros de los activos financieros bajo la NIC 39 y los importes en libros bajo la NIIF 9 en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018.

	<u>Importe en libros bajo la NIC 39 al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Remediación</u>	<u>Importe en libros bajo la NIIF 9 al 1 de enero de 2018</u>
<u>Activos financieros</u>			
<u>Costo amortizado</u>			
Efectivo			
Saldo anterior: Efectivo	1,412,836		
Remediación		0	
Saldo inicial: costo amortizado			1,412,836
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar			
Saldo anterior: Partidas por cobrar	12,202,080		
Remediación		(298,853)	
Saldo inicial: costo amortizado	0	0	11,903,227
Total costo amortizado	<u>13,614,916</u>	<u>(298,853)</u>	<u>13,316,063</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

ii. Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “perdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio Bajo la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la NIC 39 Ver Nota 3c.

Para los activos dentro del alcance del modelo del deterioro de la NIIF 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. El Grupo ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 a 1 de enero de 2018 resulta en una provisión adicional para deterioro de la siguiente manera.

Provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2017 bajo la NIC 39	33,951
Deterioro del valor adicional reconocido al 1 de enero de 2018 por:	
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar al 31 de diciembre de 2018	<u>298,853</u>
Provisión para pérdidas al 1 de enero de 2018 bajo la NIIF 9	<u>332,804</u>

iii. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- El Grupo ha usado una exención que le permite no reexpresar la información comparativa de periodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libro de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias acumuladas y reservas al 1 de enero de 2018. Por esto, la información presentada para 2017 por lo general no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino que más bien los de la NIC 39.
- Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial
 - La determinación del modelo de negocio en el que se mantienen un activo financiero.

(5) Información de segmentos

A. Bases para la segmentación

Las operaciones de negocios del Grupo están organizadas y manejadas separadamente de acuerdo con la naturaleza de sus productos y los servicios ofrecidos, con cada segmento representando una unidad de negocios que ofrece diferentes productos y sirve a diferentes mercados.

El segmento bienes raíces realiza operaciones de ventas de lotes en Altos del María y Cerro Azul los cuales comprenden parcelas de tierras donde se realizaron mejoras para su hábitat y son vendidos con margen más gastos incurridos en su mejora.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El segmento prestaciones de servicios se encuentra comprendido por el área de las Administradoras Altos del María y Cerro Azul. Las cuales se encargan de realizar los cobros de las cuotas mensuales para el mantenimiento de las áreas comunes.

También está integrado por los ingresos obtenidos por la limpieza de lotes de los clientes.

El segmento hotelería se especializa en el alquiler de cabañas y/o camping para la estadia en el al campo.

Notas a los estados financieros consolidados

(5) Información de segmentos (continuación)

B. Información sobre segmentos sobre los que debe informarse

A continuación se presenta información relacionada con cada segmento sobre el que debe informarse. La utilidad (pérdida) por segmento antes de impuesto se usa para medir el rendimiento ya que la gerencia considera que esa información es la más relevante para evaluar los resultados de los segmentos en relación a otras entidades que operan en las mismas industrias.

	<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>			<u>Totales de segmentos sobre los que debe informarse</u>	<u>Todos los otros segmentos</u>	<u>Total</u>	
	<u>2018</u>	<u>División Bienes Raíces</u>	<u>División Servicios</u>				<u>División Hotelería</u>
Ingresos							
Ingresos de actividades ordinarias		3,458,584	2,320,769	84,328	5,863,681	0	5,863,681
Ingreso del segmento sobre el que debe informarse		3,458,584	2,320,769	84,328	5,863,681	0	5,863,681
Utilidad antes de impuesto sobre la renta, del segmento sobre el que debe informarse		254,286	(70,225)	(8,709)	175,352	(4,320)	171,032
Ingresos financieros		290,113	43	21	290,177	0	290,177
Depreciación y amortización propiedades, equipo y mejoras		(276,944)	(32,418)	0	(309,362)	0	(309,362)
Activos del segmento sobre el que debe informarse		36,097,801	1,208,110	51,003	37,356,914	2,818,385	40,175,299
Pasivos del segmento sobre el que debe informarse		16,605,292	1,485,634	144,848	18,235,774	2,932,642	21,168,416
Otras partidas materiales:							
Inversiones en el año de propiedades, equipos y mejoras		285,651	291,758	0	577,409	0	577,409

	<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>			<u>Totales de segmentos sobre los que debe informarse</u>	<u>Todos los otros segmentos</u>	<u>Total</u>	
	<u>2017</u>	<u>División Bienes Raíces</u>	<u>División Servicios</u>				<u>División Hotelería</u>
Ingresos							
Ingresos de actividades ordinarias		4,236,897	1,988,129	72,320	6,297,346	0	6,297,346
Ingreso del segmento sobre el que debe informarse		4,236,897	1,988,129	72,320	6,297,346	0	6,297,346
Utilidad antes de impuesto sobre la renta, del segmento sobre el que debe informarse		312,010	(5,947)	(2,709)	303,354	(6,747)	296,607
Ingresos financieros		226,546	0	0	226,546	0	226,546
Depreciación y amortización propiedades, equipo y mejoras		298,925	3,547	0	302,472	0	302,472
Activos del segmento sobre el que debe informarse		36,320,822	1,549,512	61,676	37,932,010	2,818,386	40,750,396
Pasivos del segmento sobre el que debe informarse		16,918,688	1,457,958	146,812	18,523,458	2,928,323	21,451,781
Otras partidas materiales:							
Inversiones en el año de propiedades, equipos y mejoras		226,529	0	0	226,529	0	226,529

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

C. Conciliaciones de información sobre segmentos sobre los que debe informarse con las mediciones bajo NIIF

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I. Ingresos de actividades ordinarias		
Total ingreso de segmentos sobre los que debe informarse	5,863,681	6,297,346
Ingresos de otros segmentos	0	0
Eliminación de ingresos inter-divisiones	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingresos consolidados	<u>5,863,681</u>	<u>6,297,436</u>
II. Utilidad antes de impuestos		
Total utilidad antes de impuestos para segmentos sobre los que debe informarse	175,352	303,354
Utilidad antes de impuestos de otros segmentos	(4,320)	(6,747)
Eliminación de utilidad inter-divisiones	<u>(99,380)</u>	<u>0</u>
Utilidad consolidada antes de impuesto	<u>71,652</u>	<u>296,607</u>
III. Activos		
Total activos de segmentos sobre los que debe informarse	37,356,914	37,932,010
Activos de otros segmentos	2,818,385	2,818,386
Eliminación de activos inter - divisiones	<u>(5,233,634)</u>	<u>(6,195,457)</u>
Activos consolidados totales	<u>34,941,665</u>	<u>34,554,939</u>
IV. Pasivos		
Total pasivos de segmentos sobre los que debe informarse	18,235,774	18,523,458
Pasivos de otros segmentos	2,932,642	2,928,323
Eliminación de pasivos inter-divisiones	<u>(5,134,254)</u>	<u>(6,195,457)</u>
Pasivos consolidados totales	<u>16,034,162</u>	<u>15,256,324</u>

D. Información geográfica

Todas las transacciones son realizadas dentro de Panamá, República de Panamá.

(6) Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	6,180	6,680
Cuentas corrientes	<u>1,103,404</u>	<u>1,406,156</u>
	<u>1,109,584</u>	<u>1,412,836</u>

El efectivo mantenido en algunas cuentas corrientes devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. No existen restricciones sobre el efectivo.



ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los y transacciones con partes relacionadas se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Empresas Melo, S. A.	<u>26,692</u>	<u>213,157</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Empresas Melo, S. A.	<u>76,860</u>	<u>486,322</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Empresas Melo, S.A.	<u>28,740</u>	<u>28,740</u>
<u>Gastos de venta, generales y administrativos</u>		
Empresas Melo, S.A.	<u>301,841</u>	<u>176,647</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantía, no generan intereses y son recuperables y pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Dividendos pagados al accionista

Durante el año 2018, se declararon y pagaron dividendos por B/.86,640 (2017: B/.23,003) a razón de B/.734.23 de dividendos por acción (2017: B/.161.02).

(8) Lotes disponibles para la venta

El movimiento de los lotes disponibles para la venta se presenta a continuación

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Al inicio del año	8,464,993	9,026,656
Compras	1,377,276	1,154,185
Ventas	<u>(1,550,970)</u>	<u>(1,715,848)</u>
Saldo al final del año	<u>8,291,299</u>	<u>8,464,993</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El detalle de los lotes disponibles para la venta por urbanización es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Altos de Centinela	155,002	99,642
Altos del Guardian	92,878	103,709
Altos de la Fortaleza	31,849	37,023
Altos del Castillo	20,000	20,000
Altos del Torreón	37,974	84,973
Altos del Vigía	59,440	39,440
Fortín	15,000	15,000
Altos del Frente	20,500	20,500
Alcázar	21,000	24,500
El Laurel	0	20,196
La Toscana	11,751	54,078
Lucca	23,956	23,956
Santa Fiora	0	30,774
Siena	214,164	184,164
Buena Vista II	132,701	132,701
Triana	111,250	111,250
Santiago Apóstol	507,537	428,191
Granada	207,482	276,973
Mirador del Pacífico	0	63,134
Asturias	442,070	414,545
Navara	112,305	84,557
La Vega Montalcino	60,424	60,424
Santo Domingo	81,744	18,609
Urbanización Galicia	794,081	915,182
Anexo Asturias	13,205	13,205
Anexo Rioca	30,870	30,870
León	1,113,883	1,161,130
Valle Bonito	<u>3,980,233</u>	<u>3,996,267</u>
	<u>8,291,299</u>	<u>8,464,993</u>

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos		
Al inicio del año	9,081,276	5,175,848
Adquisiciones	13,381	50,810
Mejoras	<u>394,511</u>	<u>3,854,618</u>
Al final del año	<u>9,489,168</u>	<u>9,081,276</u>

Las propiedades de inversión consisten en 98 fincas (2017: 98).

El último avalúo disponible de la propiedad de inversión por B/8,910,200 no considera las mejoras realizadas durante el año 2018, que consisten en mejoras de infraestructura básica, incluyendo caminos y calles de acceso. Este valor ha sido clasificado como valor razonable de Nivel 3 con base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. Los evaluadores independientes proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Técnica de valuación y variables no observables significativas

El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
Enfoque de valores comparativos: Este enfoque considera que debido a la naturaleza de la propiedad y su extensión, es poco probable obtener muestras comparables con iguales características a la propiedad evaluada, por lo que se considera un rango mayor y más amplio que permite analizar el Método Comparativo con factores de homogeneización	<ul style="list-style-type: none">• La determinación del valor del metro cuadrado (m²) de las propiedades, incluye un análisis comparativo con propiedades en venta, que aun cuando no son exactamente iguales a la evaluada, representan las condiciones de oferta y demanda de propiedades de grandes extensiones de terreno en áreas de montaña, que, con la aplicación de los factores de homogeneización, sirven de referencia.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si los factores de homogeneización: <ul style="list-style-type: none">• La extensión del terreno a vender fuera de mayor o menor dimensión• La vocación del terreno cambiara a uso comercial y/o residencial campestre a agropecuario o residencias de interés social.• Si el derecho posesorio fuera suspendido o dejara de tener efecto en los terrenos bajo esta categoría.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras, neto

Los inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras, neto de la depreciación y amortización, se detallan de la siguiente manera:

	<u>Inmuebles y Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo			
Saldo al 1 de enero de 2018	3,700,428	1,996,897	5,697,325
Adiciones	323,696	253,713	577,409
Descartes	<u>(28,766)</u>	<u>(503)</u>	<u>(29,269)</u>
Saldo al 31 diciembre de 2018	<u>3,995,358</u>	<u>2,250,107</u>	<u>6,245,465</u>
Depreciación y amortización			
Saldo al 1 de enero de 2018	1,694,535	1,656,869	3,351,404
Gasto del periodo	185,886	123,476	309,362
Descartes y/o ventas	<u>0</u>	<u>(503)</u>	<u>(503)</u>
Saldo al 31 diciembre de 2018	<u>1,880,421</u>	<u>1,779,842</u>	<u>3,660,263</u>
Costo			
Saldo al 1 de enero de 2017	3,616,997	1,883,042	5,500,039
Adiciones	83,431	143,098	226,529
Descartes	<u>0</u>	<u>(29,243)</u>	<u>(29,243)</u>
Saldo al 31 diciembre de 2017	<u>3,700,428</u>	<u>1,996,897</u>	<u>5,697,325</u>
Depreciación y amortización			
Saldo al 1 de enero de 2017	1,528,068	1,550,107	3,078,175
Gasto del periodo	166,467	136,005	302,472
Descartes y/o ventas	<u>0</u>	<u>(29,243)</u>	<u>(29,243)</u>
Saldo al 31 diciembre de 2017	<u>1,694,535</u>	<u>1,656,869</u>	<u>3,351,404</u>
Valor neto según libro			
Saldo al 1 enero de 2018	<u>2,005,893</u>	<u>340,028</u>	<u>2,345,921</u>
Saldo al 31 diciembre de 2018	<u>2,114,937</u>	<u>470,265</u>	<u>2,585,202</u>
Saldo al 1 enero de 2017	<u>2,088,929</u>	<u>332,935</u>	<u>2,421,864</u>
Saldo al 31 diciembre de 2017	<u>2,005,893</u>	<u>340,028</u>	<u>2,345,921</u>

(11) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar a corto plazo con tasas de interés promedio de entre 3.10% y 3.50% anuales, con diferentes bancos de la localidad.

El Grupo ha cumplido con todas las condiciones de los contratos de préstamos y deudas establecidas por las instituciones financieras.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos relacionados.

Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar otorgado por proveedores nacionales se extienden desde 30 hasta 90 días, contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas.

Los saldos de las cuentas por pagar con proveedores nacionales al 31 de diciembre de 2018 son B/.71,414 (2017: B/.90,054).

(13) Gastos acumulados y otros pasivos

Los gastos acumulados y otros pasivos se componen de la siguiente manera:

Prestaciones laborales	66,059	115,745
Otros beneficios a empleados	45,000	60,000
Otros pasivos	<u>17,052</u>	<u>0</u>
	<u>128,111</u>	<u>175,745</u>

(14) Ingresos de actividades ordinarias

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedente de contratos con clientes del Grupo se describen en la Nota 4. Debido al método de transición escogido para aplicar la NIIF 15, no se ha reexpesado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

A. Flujo de ingresos

El Grupo genera ingresos de fuentes diversas que se detallan en la Nota 5. Otras fuentes de ingresos incluyen ingresos por anticipos para compra de lotes y servicios en bienes raíces.

Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios de bienes raíces	<u>101,916</u>	<u>67,608</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B. Desagregación de ingresos de actividades ordinarias

En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarias del Grupo se desagregan por las principales líneas de servicios y oportunidad del reconocimiento del ingreso. La tabla también incluye una conciliación entre los ingresos desagregados y los segmentos sobre los que debe informarse del Grupo (Ver Nota 5).

	2018	2017
<i>Productos / líneas de servicios principales</i>		
Bienes raíces	3,458,584	4,236,897
Servicios	2,320,769	1,988,129
Hotelería	<u>84,328</u>	<u>72,320</u>
	<u>5,863,681</u>	<u>6,297,346</u>
<i>Oportunidad del reconocimiento de ingresos</i>		
Productos transferidos en un momento determinado	5,761,765	6,229,738
Productos y servicios transferidos a lo largo del tiempo	<u>101,916</u>	<u>67,608</u>
Ingresos de actividades ordinarias		
Procedentes de contratos con clientes	<u>5,863,681</u>	<u>6,297,346</u>
Otros ingresos	<u>534,292</u>	<u>401,551</u>

C. Adelantos recibidos de clientes

La siguiente tabla presenta información sobre los adelantos recibidos de clientes

	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Adelantos recibidos de clientes	<u>(430,160)</u>	<u>(101,916)</u>

Los adelantos recibidos de clientes se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes para compra de lotes y servicios de bienes raíces.

No se presenta información sobre las obligaciones de desempeño restantes al 31 de diciembre de 2018 que tienen una duración original esperada de uno año o menos, según lo permitido por la Norma NIIF 15.

D. Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

<i>Tipo de ingreso</i>	<i>Naturaleza y oportunidad</i>	<i>Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 (aplicable a contar del 1 de enero de 2018)</i>	<i>Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes de 1 de enero de 2018)</i>
Venta de bienes	El Grupo vende lotes de terreno	Los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtiene el control de los bienes requeridos contractualmente.	Los ingresos se reconocerán cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los terrenos y una vez cumpliera con los requisitos estipulados.
Prestación de servicios	Las facturas por servicios se emiten mensualmente, y usualmente son pagaderas dentro de un período de 30 días.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.	Los ingresos eran reconocidos por el grado de terminación del servicio prestado podía ser medido con fiabilidad y que se habían incurridos pudieran ser medidos con fiabilidad.

(15) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cobros recuperación por cuentas malas	79,825	142,032
Servicios de comisión, escritura y otros	46,596	68,728
Ganancia en ventas de activos fijos (nota 11)	9,241	9,600
Misceláneos	<u>398,630</u>	<u>181,191</u>
	<u>534,292</u>	<u>401,551</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Gastos de ventas, generales y administrativos

Un detalle de los gastos de ventas, generales y administrativos se desglosa a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de personal		
Sueldos, comisiones y premios	1,571,996	1,591,807
Dietas y gastos de representaciones	110,109	113,142
Participación en utilidades a empleados	42,149	24,669
Vacaciones	135,702	135,768
Prima de antigüedad	59,213	46,040
Seguro social y seguro educativo patronal	258,652	262,567
Riesgo profesional	25,195	26,236
Bonificación y décimo tercer mes	143,124	143,123
Atención y alimentación a empleados	91,661	117,366
	<u>2,437,801</u>	<u>2,460,718</u>
Otros gastos:		
Publicidad, propaganda y anuncios	245,000	254,973
Luz, teléfono y agua	141,402	125,139
Entrega, flete y acarreo	10,050	16,468
Mantenimiento y reparación	291,430	273,782
Combustible, lubricantes y grasas	126,620	112,508
Alquileres menores	52,318	17,164
Honorarios profesionales y legales	163,323	138,915
Aseo y limpieza	89,893	78,958
Viajes, viáticos y transporte	54,894	65,445
Suministros y materiales	38,176	29,550
Misceláneos	364,530	268,938
Gastos de oficina	31,207	28,282
Mantenimiento y repuestos vehículos	186,329	130,670
Impuestos nacionales y municipales	204,460	249,755
Seguros	26,319	32,824
Gastos de ventas	49,974	43,669
Servicios administrativos	91,787	176,647
Gastos de tecnología	34,460	38,551
Depreciación y amortización	309,362	302,472
	<u>2,511,534</u>	<u>2,384,710</u>
	<u>4,949,335</u>	<u>4,845,428</u>

(17) Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, por los tres últimos años presentados, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. El Grupo también está sujeto a la revisión del cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Mediante Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 25%.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal, se restablece el sistema anterior para el cálculo y pago del impuesto sobre la renta estimado que había sido derogado con la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, teniendo el Grupo que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del periodo anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos superiores a B/. 1,500,000 a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método tradicional ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el 4.67%.

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos – “DGI” que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2018, el monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar de Altos de Vistamares, S. A. se determinó de conformidad con el método de CAIR, y el resto de las subsidiarias bajo el método tradicional.

Los componentes del gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta:		
Corriente	77,036	95,637
Diferido	<u>235</u>	<u>132</u>
	<u>77,271</u>	<u>95,769</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La conciliación entre la tasa impositiva con la tasa efectiva del impuesto sobre la renta del Grupo, como un porcentaje de la utilidad antes de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

<u>Método tradicional</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta		<u>71,652</u>		<u>296,607</u>
Cálculo en base a la tasa impositiva de Impuesto sobre la renta	25%	17,913	25%	74,152
Ingresos no gravables	(6.46%)	(4,627)	(2%)	(5,456)
Mas:				
Efecto CAIR	25.01%	17,925	0%	0
Gastos no deducibles	63.95%	45,825	9.9%	26,941
Impuesto diferido	<u>0.17%</u>	<u>235</u>	<u>0%</u>	<u>132</u>
Total Impuesto sobre la renta	<u>56.80%</u>	<u>77,271</u>	<u>32%</u>	<u>95,769</u>

<u>Método CAIR</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	<u>71,652</u>	<u>296,607</u>
Impuesto sobre la renta:		
Ingresos gravables (propósitos fiscales)	<u>6,598,387</u>	<u>6,795,851</u>
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>308,145</u>	<u>317,366</u>
Total de impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>77,036</u>	<u>79,342</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha calculado el activo por impuesto diferido por la suma de B/.3,637 (2017: B/.3,872). Este importe resulta de la estimación de prima de antigüedad antes del año 1993, la cual está disponible para aplicar a futuros impuestos al momento del pago. De acuerdo con la ley fiscal panameña en el caso de la prima de antigüedad, las futuras utilidades de la estimación se aplican al momento del pago de las prestaciones o del aporte al fondo de cesantía.

Los efectos de las diferencias temporales que dan lugar al impuesto sobre la renta diferido activo se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo		
Diferencias temporales originadas por prima de antigüedad antes del año 1993:		
Saldo al inicio del año	3,872	4,004
Aportes netos del año	<u>(235)</u>	<u>(132)</u>
Saldo al final del año	<u>3,637</u>	<u>3,872</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificación contable y valor razonable

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	<u>Total importe en libros</u>		<u>Valor razonable Nivel 3</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable				
Efectivo	1,109,584	1,412,836		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	<u>12,312,822</u>	<u>12,202,080</u>	14,841,814	12,327,577
	<u>13,422,406</u>	<u>13,614,916</u>		
Pasivos financieros no medidos al valor razonable				
Préstamos por pagar	14,980,500	14,082,900		
Cuentas por pagar proveedores	71,414	90,054		
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>76,860</u>	<u>486,322</u>		
	<u>15,128,774</u>	<u>14,659,276</u>		

(b) Medición de los valores razonables

- i. Técnicas de valoración y datos de entrada no observables significativos.
La siguiente tabla muestra los datos de entrada no observables significativos usados. Los procesos de valoración correspondientes se describen en la Nota 2c.

Variables no observadas significativas

La información y consideraciones son comparables en la técnica de valoración y no se han identificado variables no observables significativas.

(c) Gestión de riesgo financiero

El Grupo está expuesto, a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- i. Riesgo de crédito
- ii. Riesgo de liquidez y financiamiento
- iii. Riesgo de mercado
- iv. Administración de capital

Marco de gestión de riesgo:

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo.

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

i. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

Las pérdidas por deterioro del valor en activos financieros reconocidas en el resultado fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida crediticia esperada surgida de contratos con clientes	<u>88,932</u>	<u>19,951</u>

Deudores comerciales

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria. Para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias ver Nota 5-D.

El comité de Crédito y Finanzas ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del Grupo. La revisión del Grupo incluye calificaciones externas cuando están disponibles, información de agencias crediticias, información de la industria y, en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente y se revisan constantemente. Cualquier venta que exceda esos límites requiere la aprobación del Comité de Crédito y Finanzas

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, estos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, historia comercial con el Grupo y existencia de dificultades financieras previas.

Al 31 de diciembre de 2018, la exposición al riesgo de crédito para los deudores por tipo de contraparte fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Particulares	12,281,669	11,982,493
Empleados	4,462	6,432
Relacionadas	<u>26,691</u>	<u>213,155</u>
	<u>12,312,822</u>	<u>12,202,080</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no mantiene clientes significativos en su cartera.

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar generalmente se extienden hasta 365 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, en casos específicos determinadas cuentas por cobrar generan intereses entre 1% y 1.5% (2017: 1% y 1.5%) mensual y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Los términos y condiciones de las cuentas por cobrar a partes relacionadas se presentan en la Nota 6. Los documentos por cobrar tienen garantías fiduciarias sobre el bien y mantienen tasas de interés que van de 8% al 12% (2017: 8% al 12%) de interés anual.

Los documentos por cobrar tienen garantía hipotecaria o garantía fiduciarias sobre el bien adquirido por el cliente y generan tasas de interés que van del 8% al 12% de interés anual.

Se encuentran en los Tribunales dieciocho casos de procesos civiles de cobros de cuentas y documentos con posibilidades de ganar por un monto de B/.809,350 (2017: B/.817,832), las cuales cuentan con garantías fiduciarias y cuyas demandas se encuentran pendientes de admisión y práctica de pruebas.

El Grupo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales, de forma segmentada para cada División del Grupo y por tipo de cliente (garantizados, comerciales, gobierno, transacción única, suplidores).

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La tasa de pérdida esperada es calculada por la metodología de Cadenas de Márkov de forma mensual y con frontera de doce meses. Es el resultado de restar a la cartera que luego de la rotación de los créditos en la frontera anual, se mantienen en un nivel de atraso superior a los 90 días al final, la cartera que inicio en un nivel de atraso superior a 90 días y terminó en el rango de 90 días de atraso o menos, dividida entre la cartera total del mes correspondiente al final de la rotación y promediar la tasa resultante por el resultado correspondiente de los últimos 24 meses. Su resultado se ajusta aplicando un factor inflacionario, que en este caso es la tasa de crecimiento de la economía nacional.

La siguiente tabla entrega información sobre la exposición al riesgo de crédito y las perdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018.

	<u>2018</u>
Corrientes	13,203
Vencidas entre 1 y 30 días	18,273
Vencidas entre 31 y 60 días	15,025
Vencidas entre 61 y 90 días	14,737
Vencidas entre 91 y 120 días	14,533
Vencidas entre 121 y 150 días	18,386
Vencidas a más de 150 días	<u>407,153</u>
	501,310
Menos pérdida crediticia esperada	<u>421,736</u>
	<u>79,574</u>

De acuerdo a la clasificación utilizada la provisión está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Clientes generales	<u>421,736</u>

Información comparativa bajo la NIC 39

Un análisis de la antigüedad de los deudores comerciales vencidos pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2017, se presenta a continuación:

	<u>2017</u>
Vencidos pero no deteriorados	
Vencidas entre 1 y 30 días	4,443
Vencidas entre 31 y 60 días	5,780
Vencidas entre 61 y 90 días	1,986
Vencidas a más de 91 días	<u>819,818</u>
	<u>832,027</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Movimiento en la provisión para deterioro relacionada con los deudores por cobrar

El movimiento en la provisión por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente. Los importes comparativos para 2017 representan la cuenta de provisión para pérdidas por deterioro bajo la NIC 39.

	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>Deterioro</u> <u>Colectivo</u>
Saldo al 1 de enero según NIC 39	33,951	14,000
Ajuste en aplicación inicial de la NIIF 9	<u>298,853</u>	
Saldo al 1 de enero según NIIF 9	332,804	14,000
Importes castigados	0	0
Remediación neta de la provisión para pérdidas	<u>88,932</u>	<u>19,951</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>421,736</u>	<u>33,951</u>

Efectivo

El Grupo mantenía efectivo por B/.1,103,404 (2017: B/.1,406,156) las cuales están colocadas en instituciones bancarias de prestigio y solidez en la República de Panamá.

El Grupo considera que su efectivo y equivalentes al efectivo tienen un riesgo de crédito bajo.

ii. **Riesgo de liquidez y financiamiento**

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja proyectados a futuro. Se preparan flujos de caja proyectados semanales por área de actividad para cuatro semanas y mensuales para los meses que queden hasta finalizar cada período fiscal. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá de cubrir.

En estos flujos de caja se consideran tanto las actividades operativas como las actividades de inversión con el objeto de cubrir adecuadamente las necesidades con fondos de corto o largo plazo según el origen de la necesidad. Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados, considerando los intereses implícitos:

	Importe en libros	Total	<u>2018</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			Menos de 3 meses	De 3 a 12 Meses	De 1 a 5 Año
Préstamos por pagar	14,980,500	15,415,328	5,201,301	10,214,027	0
Cuentas por pagar proveedores	71,414	71,414	71,414	0	
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>76,860</u>	<u>76,860</u>	<u>76,860</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15,128,774</u>	<u>15,563,602</u>	<u>5,349,575</u>	<u>10,214,027</u>	<u>0</u>

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2017</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 Meses</u>	<u>De 1 a 5 Año</u>
Préstamos por pagar	14,082,900	14,469,053	8,951,808	5,517,245	0
Cuentas por pagar proveedores	90,054	90,054	90,054	0	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>486,322</u>	<u>486,322</u>	<u>486,322</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>14,659,276</u>	<u>15,045,429</u>	<u>9,528,184</u>	<u>5,517,245</u>	<u>0</u>

iii. **Riesgo de mercado**

El Grupo obtiene su financiamiento a las tasas vigentes en el mercado. Las obligaciones generalmente cuentan con cláusulas que le permiten al acreedor aumentar o disminuir la tasa de interés según su costo de fondos. Por lo tanto, el Grupo está expuesto a cambios en las tasas de interés de mercado que afecten las obligaciones pactadas a tasa variable y/o impacten los costos de fondos de nuestros acreedores.

iv. **Administración de capital:**

El objetivo de la política del capital del Grupo es mantener una estructura financiera saludable que minimice los riesgos para los acreedores y maximice el rendimiento para el accionista.

El cálculo de la relación deuda/capital es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total de pasivos	16,034,162	15,256,324
Menos: efectivo	<u>1,109,584</u>	<u>1,412,836</u>
Deuda neta	<u>14,924,578</u>	<u>13,843,488</u>
Total de patrimonio	<u>18,907,503</u>	<u>19,298,615</u>
Deuda a la razón de capital	<u>1.27</u>	<u>1.39</u>

(19) Compromisos

i. **Cartera de crédito**

Altos de Vistamares, S. A. cedió parte de su cartera de documentos por cobrar con garantía fiduciaria y anticrética producto de la venta de lotes por lo que recibió en efectivo el 100% del valor de esa cartera en el año 2014. Como parte del contrato de cesión de créditos, la Compañía está obligada a recomprar los créditos que presenten morosidad de tres o más abonos consecutivos. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la cartera cedida es de B/. 1,995,710 (2017: B/.4,296,889).

ii. **Compra de propiedades**

El Grupo mantiene compromisos para la compra de propiedades por la suma de B/.95,598 (2017: B/.95,598).

ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Compromisos sobre préstamos y bonos por pagar

(a) Convenios de crédito

El Grupo tiene facilidades de crédito con doce bancos por hasta B/. 136,000,000 (2017: B/. 136,000,000) según las cláusulas contractuales acordadas. Estos convenios se revisan de forma anual. Al 31 de diciembre de 2018, las subsidiarias de Grupo Melo, S. A. mantienen una disponibilidad de estas líneas por la suma de B/. 104,856,008 (2017: B/. 108,565,846).

El Grupo tiene fianzas cruzadas para garantizar el endeudamiento global de Grupo Melo, S. A. y Subsidiarias.

(20) Conciliación entre pasivos y flujos de efectivo

Conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento.

	Pasivos		Patrimonio	
	Préstamos por pagar	Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	Utilidades no distribuidas	Totales
Saldo al 1 de enero de 2018	14,082,900	277,661	7,556,101	21,916,662
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento				
Pagos de préstamos generadores de interés y deuda	(18,204,800)	0	0	(18,204,800)
Productos de préstamos generadores de interés y deuda	19,102,400	0	0	19,102,400
Emisión de valores comerciales negociables	0	0	0	0
Pagos de valores comerciales negociables	0	0	0	0
Emisión de bonos	0	0	0	0
Dividendos pagados	0	0	(86,640)	(86,640)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	897,600	0	(86,640)	810,960
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	0	290,177	0	290,177
Intereses pagados	0	(290,177)	0	(290,177)
Total otros cambios relacionados con pasivos	0	(149,550)	0	(149,550)
Total otros cambios relacionados con patrimonio	0	0	(304,472)	(304,472)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,980,500	128,111	7,164,989	22,273,600

ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Grupo Melo, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Altos de Vistamares, S. A.	Desarrollo Oria, S. A.	Desarrollo Nuairo, S. A.	Desarrollo Amaya, S. A.	Desarrollo Electra, S. A.	Desarrollo Chichibali, S. A.	Desarrollo Las Guacamayas, S. A.	Desarrollo Los Macanos, S. A.	Bienes Raices Cerro Azul, S. A.	Administradora Cerro Azul, S. A.	Administradora Altos del Maria, S. A.	Desarrollo Las Coimas, S. A.	Jardines y Paisajes, S. A.	Luxury Camping, S. A.
Activos corrientes																	
Efectivo	1,109,584	0	1,109,584	1,012,433	0	0	0	0	0	0	0	4,263	26,881	37,642	0	6,811	21,554
Documentos y cuentas por cobrar, neto	1,696,565	(5,134,254)	6,830,819	5,653,022	0	66,360	0	0	3,350	40,000	2,750	292,359	366,082	233,663	0	146,245	26,988
Inventario de materiales, piezas y repuestos	165,732	0	165,732	165,390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342
Lotés disponibles para la venta	8,291,299	0	8,291,299	8,291,299	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adelantos para compras de inventarios	102,692	0	102,692	102,692	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos pagados por adelantado	25,933	0	25,933	25,541	0	0	0	0	0	0	0	392	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado	398,539	0	398,539	356,142	0	2,575	0	0	0	0	0	6,769	3,866	17,297	0	10,211	1,679
Otros activos	123,854	0	123,854	123,854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total activos corrientes	11,914,198	(5,134,254)	17,048,452	15,730,373	0	68,935	0	0	3,350	40,000	2,750	303,783	396,829	288,602	0	163,267	50,563
Activos no corrientes																	
Documentos y cuentas por cobrar, neto	10,616,257	0	10,616,257	10,616,257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,585,202	(99,380)	2,684,582	2,325,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358,720	0	0	0
Propiedad de inversión	9,489,168	0	9,489,168	6,785,818	410,949	198,133	216,486	334,928	253,951	318,195	517,857	0	0	0	452,851	0	0
Otras inversiones	27,807	0	27,807	27,807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo de cesantía	299,035	0	299,035	297,903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	692	440
Impuesto sobre la renta diferido	3,637	0	3,637	3,637	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros activos	6,361	0	6,361	6,361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total activos no corrientes	23,027,467	(99,380)	23,126,847	20,063,645	410,949	198,133	216,486	334,928	253,951	318,195	517,857	0	0	358,720	452,851	692	440
Total de activos	34,941,665	(5,233,634)	40,175,299	35,794,018	410,949	267,068	216,486	334,928	257,301	358,195	520,607	303,783	396,829	647,322	452,851	163,959	51,003
Pasivos																	
Pasivos corrientes																	
Préstamos por pagar	14,980,500	0	14,980,500	14,980,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar proveedores	71,414	0	71,414	71,397	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Cuentas por pagar compañías relacionadas	76,860	(5,134,325)	5,211,185	493,048	428,840	303,464	233,592	350,829	265,230	364,218	527,148	556,473	556,285	493,016	459,321	48,395	131,326
Adelantos recibidos de clientes	430,162	0	430,162	30,445	0	0	0	0	0	0	0	0	145,914	240,831	0	1,644	11,328
Gastos acumulados y otros pasivos	128,111	71	128,040	129,883	0	0	0	0	0	0	0	(1,967)	(4,858)	(5,589)	0	8,882	1,689
Total pasivos corrientes	15,687,047	(5,134,254)	20,821,301	15,705,273	428,840	303,464	233,592	350,829	265,230	364,218	527,148	554,506	697,341	728,258	459,321	58,921	144,360
Pasivo no corriente																	
Provisión para prima de antigüedad	347,115	0	347,115	345,513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	279	0	835	488
Total de pasivos	16,034,162	(5,134,254)	21,168,416	16,050,786	428,840	303,464	233,592	350,829	265,230	364,218	527,148	554,506	697,341	728,537	459,321	59,756	144,848
Patrimonio																	
Capital en acciones comunes	11,742,514	0	11,742,514	11,742,514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades retenidas	7,164,989	(99,380)	7,264,369	8,000,718	(17,891)	(36,396)	(17,106)	(15,901)	(7,929)	(6,023)	(6,541)	(250,723)	(300,512)	(81,215)	(6,470)	104,203	(93,845)
Total de patrimonio	18,907,503	(99,380)	19,006,883	19,743,232	(17,891)	(36,396)	(17,106)	(15,901)	(7,929)	(6,023)	(6,541)	(250,723)	(300,512)	(81,215)	(6,470)	104,203	(93,845)
Total de pasivos y patrimonio	34,941,665	(5,233,634)	40,175,299	35,794,018	410,949	267,068	216,486	334,928	257,301	358,195	520,607	303,783	396,829	647,322	452,851	163,959	51,003

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de consolidación - Información sobre los resultados integrales y utilidades acumuladas (déficit acumulado)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Altos de Vistamares, S. A.	Desarrollo Oria, S. A.	Desarrollo Nuairo, S. A.	Desarrollo Amaya, S. A.	Desarrollo Electra, S. A.	Desarrollo Chichibali, S. A.	Desarrollo Las Guacamayas, S. A.	Desarrollo Los Macanos, S. A.	Bienes Raices Cerro Azul, S. A.	Administradora Cerro Azul, S. A.	Administradora Altos del Maria, S. A.	Desarrollo Las Colnas, S. A.	Jardines y Paisajes, S. A.	Luxury Camping, S. A.
Ventas netas	5,863,681	0	5,863,681	3,458,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67,330	84,328
Costo de ventas	(1,578,231)	0	(1,578,231)	(1,550,970)	0	0	0	0	0	0	0	0	1,084,370	1,169,069	0	0	(27,261)
Utilidad bruta	4,285,450	0	4,285,450	1,907,614	0	0	0	0	0	0	0	0	1,084,370	1,169,069	0	67,330	57,067
Otros ingresos	534,292	(2,225,135)	2,759,427	2,252,735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de ventas, generales y administrativos	(4,949,335)	2,125,755	(7,075,090)	(4,193,496)	(350)	(650)	(400)	(820)	(650)	(400)	(400)	66,127	83,274	103,881	0	211,518	41,792
Pérdida crediticia esperada	(88,932)	0	(88,932)	(2,015)	0	0	0	0	(650)	(400)	(400)	(66,792)	(1,158,380)	(1,262,668)	(650)	(281,845)	(107,589)
Resultados de las actividades de operación	(218,525)	(99,380)	(119,145)	(35,162)	(350)	(650)	(400)	(820)	(650)	(400)	(400)	(665)	(42,141)	(25,230)	(650)	(2,897)	(8,730)
Ingresos financieros																	
Intereses y dividendos ganados	905,574	0	905,574	905,510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	21
Intereses pagados	(615,397)	0	(615,397)	(615,397)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros, netos	290,177	0	290,177	290,113	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	21
Utilidades antes del impuesto sobre la renta	71,652	(99,380)	171,032	254,951	(350)	(650)	(400)	(820)	(650)	(400)	(400)	(665)	(42,141)	(25,230)	(650)	(2,854)	(8,709)
Impuesto sobre la renta	(77,271)	0	(77,271)	(77,271)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(5,619)	(99,380)	93,761	177,680	(350)	(650)	(400)	(820)	(650)	(400)	(400)	(665)	(42,141)	(25,230)	(650)	(2,854)	(8,709)
Utilidades no distribuidas (déficit) al inicio del año	7,556,101	0	7,556,101	7,909,678	(17,541)	(35,746)	(16,706)	(15,081)	(7,279)	(5,623)	(6,141)	(250,058)	(70,094)	54,591	(5,820)	107,057	(85,136)
Más (menos):																	
Ajuste en aplicación inicial de la Norma NIIF 9	(298,853)	0	(298,853)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados	(86,640)	0	(86,640)	(86,640)	0	0	0	0	0	0	0	0	(188,277)	(110,576)	0	0	0
Utilidad neta	(5,619)	(99,380)	93,761	177,680	(350)	(650)	(400)	(820)	(650)	(400)	(400)	(665)	(42,141)	(25,230)	(650)	(2,854)	(8,709)
Total de utilidades no distribuidas del período	7,164,989	(99,380)	7,264,369	8,000,718	(17,891)	(36,396)	(17,106)	(15,901)	(7,929)	(6,023)	(6,541)	(250,723)	(300,512)	(81,215)	(6,470)	104,203	(93,845)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

ASB

NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

=====

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

=====

En la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mi

GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete-ochenta y nueve (8-287-89), comparecieron personalmente: **ARTURO DONALDO MELO SARASQUETA**, varón, panameño, soltero, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – seis ocho - cuatro dos seis (8-68-426), Presidente de la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**; **ARTURO DONALDO MELO KLEPITCH**, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número PE – uno – cinco cuatro nueve (PE-1-549), Tesorero de la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**; **EDUARDO AMILCAR JASPE LESCURE**, varón, panameño, soltero, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – dos ocho ocho – tres (8-288-3), Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas de la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, y **RICARTE CASTRELLÓN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – tres tres cuatro – nueve dos cinco (8-334-925), Gerente General de la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, sociedad anónima inscrita al Folio ciento diecisiete mil cuatrocientos noventa y siete (117497) de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Vía España, Río Abajo, Edificio 2313, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete (7) de catorce (14) de Octubre del año dos mil dos (2002) de la actual Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: -----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, correspondiente al período fiscal finalizado el 31 de diciembre del año 2018. -----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, así como de la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, o que deban ser divulgados para que las

declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

✓c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero del año dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018). -----

✓d. Que los firmantes: -----

✓d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

✓d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----

✓d. 3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

✓d. 4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

✓e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, lo siguiente: -----

✓e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

✓e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores. --

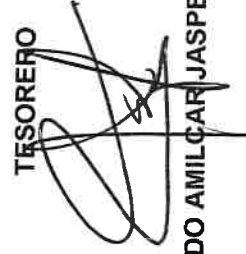
Manifiestan los Declarantes que conocen el Artículo 385 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACION NOTARIAL JURADA, en presencia de los Testigos **ANA BALLESTEROS**, con cédula de identidad personal número ochocuatrocientos cuarenta y tres-trescientos cuarenta y cinco (8-443-345) y **CARLOS CORDOBA**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos dieciséis-mil doscientos uno (8-916-1201), que suscriben el presente documento.



ARTURO DONALDO MELO SARASQUETA

PRESIDENTE


ARTURO DONALDO MELO KLEPITCH

TESORERO

EDUARDO AMILCAR JASPE LESCURE

VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE FINANZAS


RICARTE CASTRELLÓN

GERENTE GENERAL

ANA BALLESTEROS


CARLOS CORDOBA

GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ
Notario Público Octavo

