

Desarrollo Sol, S.A.
*(Compañía Dominicana Subsidiaria en
última instancia de Meliá Hotels
International, S.A.)*

*Estados Financieros por los Años
Terminados al 31 de Diciembre de
2020 y 2019, e Informe de los
Auditores Independientes*



Deloitte RD, S.R.L.
Rafael Augusto Sánchez
No. 65
Edificio Deloitte
Santo Domingo
República Dominicana
Tel.: 001 (809) 563 5151
Fax: 001 (809) 563 8585
www.deloitte.com

Al Consejo de Directores y a los Accionistas de
Desarrollo Sol, S.A.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Desarrollo Sol, S.A. (la "Compañía"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto indicado en el primer párrafo de la sección "Base para la Opinión Calificada", los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Desarrollo Sol, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión Calificada

Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América. Los estados financieros que se adjuntan, han sido preparados sobre la base de su moneda de presentación (peso dominicano), excepto por los activos y pasivos no monetarios compuestos por los inmuebles y equipo, neto, las existencias inmobiliarias, los equipos operacionales, el impuesto sobre la renta diferido y el patrimonio de los accionistas, los cuales se presentan a su costo histórico en peso dominicano, lo que difiere de lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" (NIC 21). Por lo anterior, los activos y pasivos no monetarios compuestos por los inmuebles y equipo, neto, las existencias inmobiliarias, los equipos operacionales, el impuesto sobre la renta diferido y el patrimonio de los accionistas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como los resultados de los años que terminaron en esas fechas, se encuentran afectados en montos no determinados por la Administración.

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales del Instituto de Contadores Públicos de la República Dominicana y del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.



Énfasis en Asuntos

Durante el año 2021 y 2020, la pandemia del COVID 19 ha tenido efectos sin precedentes en la industria del turismo, tanto a nivel mundial como a nivel local. En la Nota 21 a los estados financieros adjuntos, la Administración revela las acciones tomadas para mitigar los efectos de la crisis del sector. Este asunto no modifica nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o a error.

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

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

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados financieros

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

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

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

Deloitte.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que la Compañía cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.

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

Deloitte

11 de agosto de 2021

DESARROLLOS SOL, S.A.

(Compañía Dominicana Subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

Activos	Nota	2020	2019
Efectivo en caja y banco	3b,4	RD\$ 91,382,421	RD\$ 881,827,793
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3c,5	106,598,861	73,397,751
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	114,675,787	239,633,439
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles	3e,6	61,661,140	121,769,645
Inventarios de existencias inmobiliarias para la venta	3f,7	332,697,007	318,177,481
Anticipos a proveedores		1,249,317	1,204,883
Anticipos del impuesto sobre la renta		11,543,550	77,343,346
Gastos pagados por anticipado		<u>15,207,769</u>	<u>19,407,156</u>
Total activo circulante		735,015,852	1,732,761,494
Cuentas por cobrar a largo plazo	3c,5	25,213,946	43,094,367
Inmuebles y equipo, neto	3g,8	9,206,561,817	9,409,958,242
Equipos operacionales		142,364,368	150,914,753
Otros activos		1,035,455	941,461
Impuesto sobre la renta diferido activo	18	41,496,926	44,551,566
Inversiones en asociadas		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
Total activo largo plazo		<u>9,416,822,512</u>	<u>9,649,610,389</u>
Total activos		<u>RD\$10,151,838,364</u>	<u>RD\$11,382,371,883</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	RD\$ 62,423,122	RD\$ 783,474,677
Documentos por pagar a partes relacionadas	9	316,147,470	106,457,694
Cuentas por pagar a proveedores y otras	10	342,210,754	434,418,426
Otros pasivos		24,099,671	37,898,723
Impuesto sobre la renta por pagar		5,081,710	77,660,479
Acumulaciones por pagar	11	93,230,966	127,860,867
Anticipos de clientes		<u>17,478,201</u>	<u>23,942,820</u>
		860,671,894	1,591,713,686
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	18	1,355,642,679	1,364,758,036
Ingresos diferidos	12	113,900,266	123,347,409
Otros pasivos		<u>19,293,385</u>	<u>15,164,411</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>1,488,836,330</u>	<u>1,503,269,856</u>
Total pasivos		<u>2,349,508,224</u>	<u>3,094,983,542</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	13	96,000,900	96,000,900
Aportaciones para futuras capitalizaciones		3,517,918,670	3,251,689,670
Capital pagado en exceso		2,262,112,881	2,262,112,881
Reserva legal		9,600,090	9,600,090
Otro resultado integral - Superávit por revaluación		4,173,271,068	4,165,006,308
Resultado acumulado		<u>(2,256,573,469)</u>	<u>(1,497,021,508)</u>
Total patrimonio		<u>7,802,330,140</u>	<u>8,287,388,341</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>RD\$10,151,838,364</u>	<u>RD\$11,382,371,883</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros son parte integral de los mismos.

DESARROLLOS SOL, S.A.

(Compañía Dominicana Subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

**ESTADOS DE PÉRDIDAS O GANANCIAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2020	2019
INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS	14	RD\$1,038,983,593	RD\$ 2,488,782,898
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS		<u>72,795,828</u>	<u>742,675,714</u>
INGRESOS OPERATIVOS		1,111,779,421	3,231,458,612
CONSUMOS	15	(307,639,932)	(738,878,353)
GASTOS DE PERSONAL	16	(513,614,621)	(827,431,635)
GASTOS OPERATIVOS	17	(763,580,905)	(1,245,137,604)
AMORTIZACIONES		<u>(277,343,200)</u>	<u>(252,981,843)</u>
GASTOS OPERATIVOS		<u>(1,862,178,658)</u>	<u>(3,064,429,435)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DE OPERACIÓN		(750,399,237)	167,029,177
INGRESOS FINANCIEROS		935,708	3,092,884
GASTOS FINANCIEROS		(4,490,100)	(2,735,195)
RESULTADO DIFERENCIA EN CAMBIO		<u>1,694,992</u>	<u>1,291,106</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(752,258,637)	168,677,972
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:			
Corriente		(5,089,282)	(78,024,983)
Diferido		<u>(2,204,042)</u>	<u>(2,018,497)</u>
Total impuesto sobre la renta	18	<u>(7,293,324)</u>	<u>(80,043,480)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA		<u>(759,551,961)</u>	<u>88,634,492</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERÍODO:			
Efecto impuesto sobre la renta diferido en el superávit por revaluación		<u>8,264,760</u>	<u>5,409,508</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>8,264,760</u>	<u>5,409,508</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>RD\$ (751,287,201)</u>	<u>RD\$ 94,044,000</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros son parte integral de los mismos.

DESARROLLOS SOL, S.A

(Compañía Dominicana Subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	Capital Social	Capital Pagado en Exceso	Reserva Legal	Aporte para Futura Capitalizaciones	Otros Resultado Integral (Superavit por Revaluación)	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018								
Capital pagado	13	RD\$ 96,000,900	RD\$2,262,112,881	RD\$ 9,600,090	RD\$3,040,367,870	RD\$4,159,596,800	RD\$(1,585,656,000)	RD\$7,982,022,541
Aporte para futura capitalización					211,321,800			211,321,800
Impuesto diferido por superávit por revaluación	13					5,409,508		5,409,508
Resultado del período							88,634,492	88,634,492
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019								
Capital pagado	13	96,000,900	2,262,112,881	9,600,090	3,251,689,670	4,165,006,308	(1,497,021,508)	8,287,388,341
Aporte para futura capitalización					266,229,000			266,229,000
Impuesto diferido por superávit por revaluación	13					8,264,760		8,264,760
Resultado del período							(759,551,961)	(759,551,961)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		<u>RD\$96,000,900</u>	<u>RD\$2,262,112,881</u>	<u>RD\$ 9,600,090</u>	<u>RD\$3,517,918,670</u>	<u>RD\$4,173,271,068</u>	<u>RD\$(2,256,573,469)</u>	<u>RD\$7,802,330,140</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros son parte integral de los mismos.

DESARROLLOS SOL, S.A.

(Compañía Dominicana subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2020	2019
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta		RD\$(752,258,637)	RD\$ 168,677,972
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación de inmuebles y equipo, neto		277,343,200	252,981,843
Pérdida (ganancia) por retiro de propiedad, mobiliario y equipo		833,637	(259,673)
Estimación de pérdida crediticia esperada		18,533,444	5,326,818
Diferencias cambiarias no realizada		(2,505,679)	1,479,332
Ingresos financieros		(935,708)	(3,092,884)
Costos por consumo de equipo operacional		15,833,589	34,933,880
Costos financieros		4,490,100	2,735,195
Ajuste de inventario de existencias inmobiliarias			(339,816)
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		(33,854,133)	44,442,083
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles		60,108,505	(7,939,737)
Gastos pagados por anticipado		4,199,387	(4,545,846)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		124,957,651	(47,220,141)
Inventario de existencias inmobiliarias		(281,799)	(4,617,585)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		7,302,096	7,094,157
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras		(92,207,672)	(198,280,422)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(721,051,555)	778,115,217
Retenciones e impuestos por pagar		(2,755,915)	21,718,131
Acumulaciones por pagar		(30,359,239)	12,881,325
Anticipos de clientes		(6,422,105)	116,690
Otros pasivos		(12,486,263)	(24,011,964)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		(27,044,800)	(26,274,653)
Impuesto sobre la renta pagado		(12,184,244)	(77,796,035)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		(1,180,746,140)	936,123,887
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo		(74,780,412)	(811,332,111)
Intereses recibidos		935,708	3,074,397
Adquisición de equipo operacional		(7,283,204)	(22,458,122)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(81,127,908)	(830,715,836)
			(Continúa)

DESARROLLOS SOL, S.A.

(Compañía Dominicana subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	2020	2019
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Intereses pagados	RD\$ (4,490,100)	RD\$ (1,766,364)
Préstamos obtenidos (pagados) a partes relacionadas	209,689,776	(35,516,876)
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>266,229,000</u>	<u>211,321,800</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>471,428,676</u>	<u>174,038,560</u>
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	(790,445,372)	279,446,611
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL INICIO DEL AÑO	<u>881,827,793</u>	<u>602,381,182</u>
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL FINAL DEL AÑO	<u>RD\$ 91,382,421</u>	<u>RD\$ 881,827,793</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJOS DE EFECTIVO		
Recisión de contrato y recuperación de inventario de existencias inmobiliarias	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ 83,673,673</u> (Concluye)

Las notas que acompañan a los estados financieros son parte integral de los mismos.

DESARROLLOS SOL, S.A.

(Compañía Dominicana subsidiaria en última instancia de Meliá Hotels International, S.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019

(Expresados en Pesos Dominicanos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Desarrollos Sol, S.A. (en adelante la "Compañía") es una compañía organizada el 1º de junio de 1988, de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Su actividad principal es promover, desarrollar e invertir en empresas comerciales e industriales, turísticas, sociedades financieras, bienes raíces, bancos, así como cualquier actividad de lícito comercio. Los accionistas de la Compañía son Meliá Inversiones Americana, N.V. con participación de 61.98%; Dominican Investment, N.V. con participación de 20.31% y Dominican Marketing and Services, S.L. con participación de 17.71%, de todas estas compañías, la última Casa Matriz es Meliá Hotels International, S.A., compañía constituida bajo las leyes españolas, cuya actividad principal consiste en la administración y prestación de servicios de hotelería. Se encuentra domiciliada en la Avenida Alemania, Bávaro, La Altagracia, República Dominicana en las instalaciones Hotel Meliá Caribe Punta Cana.

La Compañía es la propietaria del Hotel Meliá Caribe Punta Cana, Meliá Caribe Beach y Meliá Punta Cana Beach, los cuales son operados principalmente bajo la modalidad del sistema "Todo Incluido" (All Inclusive) y se encuentra ubicado en la zona de Bavaro, en la Provincia La Altagracia, República Dominicana. Tiene como actividades principales la explotación hotelera, el desarrollo inmobiliario y la explotación de un campo de golf.

2. BASES DE PREPARACIÓN

- a. **Base de Medición** - Los estados financieros se han preparado según las bases de medición contenidas en las NIIF para cada saldo de cuenta. Las principales bases de medición utilizadas incluyen el costo histórico, costo amortizado, valor razonable, valor neto de realización y otros. Los métodos empleados por la Compañía en la medición de las principales cuentas contables se detallan en las notas siguientes.
- b. **Moneda Funcional y de Presentación:** Los estados financieros se presentan en Pesos Dominicanos históricos (RD\$), moneda en que se mantienen los registros contables de la Compañía, la cual es la moneda de curso legal en República Dominicana, y que es diferente a su moneda funcional, el dólar de los Estados Unidos de América. (Nota 3a).
- c. **Uso de Estimaciones y Juicios:** La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente y se revelan en sus notas respectivas. Cualquier ajuste identificado se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada. Los principales estimados hechos por la Administración incluyen: el

valor justo de los instrumentos financieros, la vida útil de inmuebles y equipo, software, la estimación por pérdida crediticia esperada, inventario obsoleto, valor neto de realización, deterioro de activos tangibles e intangibles y provisiones.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

- a. **Moneda Extranjera** - Los registros contables de la Compañía se mantienen en pesos dominicanos (RD\$), moneda de curso legal en República Dominicana, la cual es diferente a su moneda funcional, el dólar de los Estados Unidos de América. Los estados financieros que se adjuntan, han sido preparados utilizando la moneda de registro (peso dominicano) como su moneda funcional, lo que difiere de lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" (NIC 21). Las transacciones efectuadas en moneda extranjera (principalmente dólar estadounidense y euros) se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. El diferencial cambiario derivado de esa traducción se reconoce en el estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales.
- b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con poco riesgo significativo de cambios en su valor.
- c. **Cuentas Por Cobrar, Neto** - Las cuentas por cobrar son registradas al costo amortizado. El costo representa el valor definido en el momento en que se generó la cuenta por cobrar, el cual es sustancialmente cercano a su valor de mercado.
- d. **Deterioro de Activos Financieros** - Los instrumentos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas esperadas:

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la posible pérdida por deterioro no es material.

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el momento del reconocimiento inicial del activo y si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio en forma continua durante cada período de reporte. Para evaluar si existe un aumento significativo en el riesgo crediticio, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el activo en la fecha de reporte con el riesgo de incumplimiento en la fecha del reconocimiento inicial. La Compañía considera que la información disponible prospectiva es razonable y sustentable. Cuentas por cobrar y otros activos a costo amortizado: La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir la estimación para pérdidas crediticias esperadas, la cual utiliza una provisión de pérdida esperada por la vida de las cuentas por cobrar.

- e. **Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles** - Los inventarios consisten principalmente de bebidas, suministros y bienes perecederos y están valuados al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo se determina utilizando el método de costo promedio.
- f. **Inventario de Existencias Inmobiliarias para la Venta** - El inventario de existencias inmobiliarias consiste en terrenos e infraestructuras, así como villas de Club Vacacional, los cuales están valuados al costo promedio o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar su disposición
- g. **Inmuebles y Equipo, Neto** - Los inmuebles y equipo se registran al costo, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra, así como cualquier otro costo directamente atribuible al hecho de colocar el activo en condiciones de uso, y los costos de dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un activo de inmuebles y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de los inmuebles y equipo, y son reconocidas en el estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales dentro del rubro "Otros, neto".

Los costos de reemplazo de un activo de inmuebles y equipo son reconocidos al valor en libros del activo, si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a tal activo fluyan a la Compañía y éstos puedan ser medidos con confiabilidad. El valor en libros del activo reemplazado se excluye de los estados financieros. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a las operaciones según se incurre.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los terrenos están registrados al valor razonable determinado por un perito valuador independiente. Las valuaciones son efectuadas con la frecuencia suficiente para asegurar que el valor razonable actual de los activos no difiere en montos importantes de los valores registrados. Al última revaluación fue realizada en diciembre de 2014. El importe neto resultante fue acreditado directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por reevaluación como parte del patrimonio.

El importe del impuesto sobre la renta diferido asociado con la reevaluación de los terrenos fue debitado a una cuenta complementaria del otro resultado integral –superávit por revaluación. Las adiciones posteriores a la fecha de la última revaluación se mantienen resgistradas al costo.

Depreciación de Inmuebles y Equipo - El costo histórico y el valor de revaluación de los inmuebles, vehículos y equipo se deprecian por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de cada tipo de activo.

Los porcentajes de depreciación utilizados se basan en las vidas útiles estimadas siguientes:

Edificios	40 años
Instalaciones	15 años
Equipos de operación	10 años
Mobiliarios	10 años
Equipos informáticos	6 años
Equipos de transporte	5 años
Otros equipos	10 años

Los métodos de depreciación y las vidas útiles de los activos son revisados en cada fecha de reporte.

h. **Deterioro De Activos** - Cada período, la Compañía evalúa si existen indicios de deterioro en el valor de sus activos tangibles e intangibles. Si existiera indicios de deterioro en sus activos tangibles, la Compañía estima el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo y lo compara con el valor en libros del activo. Cualquier exceso del segundo sobre el primero es una pérdida por deterioro y se reconoce en los resultados del período.

i. **Beneficios a Empleados** -

1. **Salario de Navidad** - La legislación en la República Dominicana, requiere el pago de un porcentaje determinado de salario de Navidad. Este se paga al empleado, independientemente de si es despedido o no. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

2. **Vacaciones** - La legislación en donde opera la Compañía establece que, por cada año laborado los trabajadores tienen derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir la prima vacacional para los desembolsos futuros por ese concepto.

3. **Prestaciones Sociales y Sistema de Seguridad Social** - El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere el pago de un auxilio por preaviso y cesantía para aquellos empleados que sean desahuciados sin causa justificada o que fallezcan. La Compañía reconoce el gasto en el año en que se realizan los pagos de dichas prestaciones, debido a la naturaleza contingente de los mismos.

Con la entrada en vigencia de la Ley No. 87-01 se creó el Sistema Dominicano de Seguridad Social, el cual dentro de sus características incluyen un régimen contributivo que abarca a los trabajadores públicos y privados, incluyendo al Estado Dominicano como empleador. Esta Ley establece la afiliación obligatoria del trabajador asalariado a través de la Administradora de Fondos de Pensiones (AFP). Esta Ley establece que el empleador contribuirá al financiamiento del régimen contributivo, tanto para el seguro a la vejez, discapacidad y para el seguro familiar de salud, dicha contribución será constituida en base a un 7.10% del salario base, sujeto a aportes y un 2.87% será cubierto por el empleado. El importe correspondiente al empleador se registra en el estado de actividades en el período que se incurre.

- j. **Adelantos Recibidos de Clientes** - La Compañía registra adelantos recibidos de clientes que corresponden a adelantos para hospedaje futuro. El dinero recibido por concepto de reservaciones futuras y Club Vacacional son registrados como un pasivo y liquidados contra ingresos al prestarse el servicio.
- k. **Provisiones** - La Compañía reconoce provisiones cuando posee una obligación surgida a raíz de sucesos pasados, es probable que la Compañía deba realizar un pago futuro y sea estimable con fiabilidad el importe de la provisión.
- l. **Impuestos** - El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente e impuesto diferido. El impuesto sobre la renta corriente y diferido se reconoce en ganancias o pérdidas, excepto las partidas reconocidas directamente en el otro resultado integral o en el patrimonio, según corresponda de acuerdo a la normativa contable.
1. **Impuesto Corriente** - El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre las utilidades gravables del año. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.
 2. **Impuesto sobre los Activos** - El impuesto sobre los activos corresponde al 1% de los activos tributables. Los activos tributables corresponden al total de activos de la Compañía, excluyendo las inversiones en acciones, los impuestos anticipados, terrenos rurales e inmuebles de las explotaciones agropecuarias. La Compañía está sujeta a liquidar el impuesto del período en base al importe mayor entre el 1% de los activos, el 27% de la renta neta imponible y el 2.4% de los ingresos.
 3. **Impuesto a los Ingresos** - El impuesto a los ingresos corresponde al 2.4% de los ingresos reportados de acuerdo a lo pactado en el Acuerdo de Precios Anticipados

La Compañía está sujeta a liquidar el impuesto del período en base al importe mayor entre el 1% de los activos, el 27% de la renta neta imponible o el 2.4% de los ingresos.

4. **Impuesto Sobre la Renta Diferido** - El impuesto de renta 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. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:
 - las diferencias temporarias registradas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable ni a la imponible;
 - las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y éstas probablemente no serán reversadas en el futuro; y

- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por 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 del estado de situación financiera.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen, usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las exposiciones fiscales, incluyendo si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Podría surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales. Tales cambios en los pasivos fiscales podría impactar el gasto fiscal en el período en que se determine.

- m. **Superávit por Revaluación** - El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a las utilidades no distribuidas en el momento de su realización. La totalidad del superávit por revaluación se realiza cuando los activos se retiran de circulación, se dispone de ellos o cuando se deprecian en su totalidad los activos que fueron revaluados. El traslado del superávit por revaluación a utilidades no distribuidas no se registra a través de los resultados de operación.
- n. **Reconocimiento de Ingresos** - La Compañía reconoce los ingresos cuando el control de las obligaciones de desempeño es transferido al cliente. Control se refiere a la habilidad que tiene el cliente para dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios de los bienes y servicios intercambiados. La administración definió los siguientes indicadores para analizar el tiempo y las circunstancias, así como la cantidad por la cual el ingreso se reconoce:
 - Identificando el contrato(s) con el cliente (por escrito, oral o cualquier otro de acuerdo a las prácticas del negocio);
 - Evaluando los bienes y servicios comprometidos en el contrato e identificando como cada obligación de desempeño en el contrato será transferida al cliente;

- Considerando los términos contractuales en conjunto con las prácticas del negocio para determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo el impuesto sobre la venta. La contraprestación comprometida en el contrato puede incluir cantidades fijas o variables, o ambas;
- Asignando el precio de la transacción a cada obligación de desempeño incluida en el contrato (para cada bien y servicio) por una cantidad que represente la contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente; y
- Reconociendo el ingreso cuando (o en la medida en que) se vaya cumpliendo la obligación de desempeño en intercambio de los bienes y servicios comprometidos.

Todas las condiciones anteriores se cumplen normalmente en el momento en que los servicios se brindan al cliente.

Los beneficios garantizados por el proveedor a la Compañía como descuentos e incentivos se reconocen como beneficios en el costo de ventas, debido a que no representan un ingreso adicional por medio del cual se debe cumplir una obligación de desempeño separada, con un valor razonable por separado identificado por la Compañía.

La Compañía genera ingresos por las siguientes actividades:

Prestación de Servicios - Incluye los ingresos por servicios brindados a huéspedes, venta de vinos, cenas románticas, club de golf club vacacional, comisión sobre rentas y administración de condominios que la Compañía reconoce como ingresos, cuando la obligación de desempeño es satisfecha. La Compañía reconoce ingresos durante el período en el tiempo en el cual la obligación de desempeño es satisfecha de acuerdo a las siguientes condiciones:

- El cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios, a como la Compañía satisface la obligación;
- El cliente controla los activos relacionados, a pesar de que la Compañía los mejore;
- Los ingresos se pueden medir confiablemente; y
- Es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía.

Descuentos Variables Otorgados a Clientes - La Compañía ajusta el precio de la transacción basado en el monto estimado de rebajas y descuentos promocionales, entre otros. Estas estimaciones incluyen los acuerdos comerciales con clientes y el previo desempeño esperado. Los descuentos variables son asignados a cada obligación de desempeño relacionada.

Ingresos derivados de la explotación de máquinas recreativas y jugadas de mesas - Los ingresos netos de retención pagados por juego de azar en la explotación del casino corresponden a la suma de los ingresos netos de jugadas pagadas percibidos por juegos de mesas y juego de las máquinas de azar de acuerdo a lo recaudado en cada cierre diario.

Ingresos por contratos de arrendamiento de locales - Los ingresos provenientes de arrendamientos de locales, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Ingresos por servicios de mantenimiento inmobiliario - Los ingresos por la prestación de servicios de mantenimiento inmobiliario corresponden a los cargos realizados a los inquilinos y desarrolladores del proyecto Cocotal Palma Real Villas, para el mantenimiento de áreas verdes, alumbrado exterior, seguridad, recolección de basura, tratamiento de aguas residuales, los cuales son reconocidos cuando estos servicios son provistos.

Ingresos de contratos de alojamiento vacacional - Los ingresos de contratos de alojamiento son generados por la venta de opciones o derechos a uso de unidades dentro de la propiedad hotelera, estos contratos otorgan al cliente el derecho a utilizar la unidad en una temporada específica, quedando también obligado al pago de un mantenimiento anual, que en caso de incumplimiento o retraso es susceptible a cancelación por parte de la Compañía. El reconocimiento del ingreso es amortizado durante el período de vida del contrato.

Pagos realizados a Clientes - La Compañía reconoce la contraprestación pagadera al cliente por "tarifas de asignación de espacio" (slotting fees) a minoristas como una reducción del precio de la transacción.

- o. **Reconocimiento de Costos y Gastos** - Los costos y gastos son reconocidos en los resultados de operación en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.
- p. **Gastos (Ingresos) Financieros** - Los gastos e ingresos financieros se reconocen en el estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado. Los gastos financieros incluyen comisiones corrientes o diferidas, gastos por intereses (sobre préstamos bancarios, y préstamos a largo plazo), comisiones por uso de tarjetas, amortizaciones por ingreso del valor justo de mercado y otras obligaciones financieras. Los intereses sobre préstamos se reconocen en los resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos por cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, certificados de inversión, ingresos por intereses sobre cuentas bancarias y equivalentes de efectivo.
- q. **Nuevos Pronunciamientos Contables - Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Nuevas y Revisadas** - En el año en curso, la Compañía implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés), las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1º de enero de 2020.

- **Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, NIC 39, y la NIIF 7)** - En setiembre del 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39 y la e NIIF 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.
- **Impacto Inicial por las Concesiones Aplicadas a las Rentas bajo la NIIF 16 Debido a Temas Relacionados con COVID-19** - En mayo del 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada al COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Entidad ha decidido aplicar las modificaciones a la NIIF16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

- **Impacto Inicial de la Aplicación de Otras NIIF Nuevas y Modificadas que son Efectivas para los Ejercicios y Períodos de Reporte que Comiencen a partir del 1º de Enero de 2020** - En el presente año, la Compañía ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a las CINIIF abajo mencionadas, emitidas por el Comité, que son efectivas por el período de reporte que empiece a partir del 1º de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

- *Modificaciones a las Referencias del Marco Conceptual en las IFRS* - La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC 32.

- *Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de un Negocio* - La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIIF 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1º de enero de 2020.

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de Materialidad - La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las NIC 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de "podrían influenciar" a "razonablemente se espera que puedan influenciar".

La definición de "material" en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

Normas NIIF Nuevas y Modificadas que aún no son Efectivas - En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes normas CINIIF nuevas y modificadas que se han emitido, pero que aún no están vigentes:

- I. **IFRS 17** - Contratos de Seguro
- II. **IFRS 10 y NIC 28 (Modificaciones)** - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
- III. **Modificaciones a NIC 1** - Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes
- IV. **Modificaciones a NIIF 3** - Referencias al Marco Conceptual
- V. **Modificaciones a NIC 16** - Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser Utilizados
- VI. **Modificaciones a NIC 37** - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir con un Contrato
- VII. **Mejoras Anuales a NIIF Ciclo del 2018 - 2020** - Modificaciones a NIIF 1 - Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 - Instrumentos Financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y la NIC 41 - Agricultura

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

- I. **IFRS 17 - Contratos de Seguro** - La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio del 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1º de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para períodos anuales empezando en o después del 1º de enero de 2023.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

- II. **Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

- III. **Modificaciones a NIC Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante** - Las modificaciones a NIC 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final

del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del “acuerdo” para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1º de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

- IV. **Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual** - Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 *Gravámenes*, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1º de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

- V. **Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser Usados** - Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de “probar si un activo funciona adecuadamente”. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades

ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1º de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

- VI. **Modificaciones a NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato** - Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1º de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

- VII. **Modificaciones Anuales a las Normas NIIF 2018 - 2020** - Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

- *IFRS 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no

hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1º de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

- *IFRS 9 - Instrumentos Financieros* - La modificación aclara que al aplicar la prueba del "10%" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1º de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

- *IFRS 16 - Arrendamientos* - Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.
- *IAS 41 - Agricultura* - Las modificaciones quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF13 *Medición del Valor Razonable* para que sea consistente con los flujos de efectivo y con las tasas de descuento y permite a los elaboradores determinar si el flujo de efectivo y las tasas de descuentos se usan antes o después de impuestos como sea más apropiado estimar el valor razonable.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que inician en o después del 1º de enero de 2022, con opción de adopción inicial.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCO

El efectivo en caja y banco, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo en caja y cuentas bancarias:		
Banco	RD\$ 90,420,398	RD\$878,229,856
Fondos en cajas	<u>962,023</u>	<u>3,597,937</u>
Total	<u>RD\$ 91,382,421</u>	<u>RD\$881,827,793</u>

El efectivo en banco corresponden a las cuentas corrientes y de ahorros en bancos, las cuales generan intereses sobre los balances diarios disponibles a tasas que oscilan entre el 0.1% y 0.25% anual para los depósitos en dólares estadounidenses, 0.10% anual para los depósitos en Euros y entre 1% y 5% anual para los denominados en pesos dominicanos.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Las cuentas por cobrar, neto se detallan como sigue:

	2020	2019
Cuentas por cobrar	RD\$ 96,239,633	RD\$ 70,597,428
Cliente dudoso cobros	1,513,214	1,378,623
Deudores varios	44,356,638	34,098,559
Deudores dudoso cobro	8,326,755	8,047,158
Otras	<u>35,291</u>	<u>116,160</u>
Sub-total	150,471,531	114,237,928
Menos: Estimación para pérdida crediticia esperada	<u>(43,872,670)</u>	<u>(40,840,177)</u>
Total	<u>RD\$ 106,598,861</u>	<u>RD\$ 73,397,751</u>

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar sin vencer y las vencidas y no deterioradas que refleja el riesgo de crédito se detalla a continuación:

	2020	2019
Sin vencer	RD\$ 55,966,230	RD\$ 41,526,816
De 31 a 60 días	12,681,851	15,010,190
De 61 a 90 días	2,958,168	992,374
De 91 a 120 días	2,953,717	2,992,586
Más de 120 días	<u>75,911,565</u>	<u>53,715,963</u>
Total	<u>RD\$ 150,471,531</u>	<u>RD\$ 114,237,929</u>

El detalle de las cuentas por cobrar clientes por vencimiento es como sigue:

	2020	2019
No vencidas	RD\$ 55,966,230	RD\$ 41,526,816
Vencidas y no deterioradas	50,632,631	31,870,936
Deterioradas	<u>43,872,670</u>	<u>40,840,177</u>
Total	<u>RD\$ 150,471,531</u>	<u>RD\$ 114,237,929</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por cobrar que se encuentran clasificadas como vencidas no deterioradas son aquellas que sobrepasan el límite de la política de cobro que se sitúa en 30 días; sin embargo, la Administración las considera como recuperables.

El movimiento de la estimación de las pérdidas crediticias esperada es el siguiente:

	2020	2019
Saldo inicial	RD\$ (40,840,177)	RD\$ (34,973,866)
Gasto del período	(18,533,444)	(5,326,818)
Diferencia de cambio	(3,220,773)	(1,330,905)
Estimación utilizada durante el período	<u>18,721,724</u>	<u>791,412</u>
Total	<u>RD\$ (43,872,670)</u>	<u>RD\$ (40,840,177)</u>

Cuenta por Cobrar a Largo Plazo - Las cuentas por cobrar de cartera inmobiliaria corresponden a los importes adeudados por clientes por financiamientos que otorga la Compañía a tasas de interés entre 3% y 8% anual por la venta de terrenos e infraestructuras, cuyos plazos varían de tres (3) meses hasta sesenta (60) meses. Estas ventas están garantizadas con los terrenos vendidos cuyos valores de mercado son superiores a los importes pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Estas cuentas generan intereses por mora de 2% mensual. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se generaron ingresos financieros por moras y ventas financiadas por un monto de RD\$479,278 (2019: RD\$1,919,666), los cuales se incluyen como ingresos financieros en el estado del resultado integral que se acompaña. El detalle de la cartera inmobiliaria por cobrar es como sigue:

	2020	2019
Clientes por ventas inmobiliarias	RD\$ 68,245,278	RD\$ 60,947,605
Intereses por cobrar	<u>1,998,105</u>	<u>3,843,794</u>
Total por cobrar cartera inmobiliaria	70,243,383	64,791,399
Menos - porción corriente	<u>(45,029,437)</u>	<u>(21,697,032)</u>
Porción a largo plazo	<u>RD\$ 25,213,946</u>	<u>RD\$ 43,094,367</u>

El detalle de los vencimientos por los siguientes años de las cuentas por cobrar a cartera inmobiliaria es como se detalla a continuación:

	2020	2019
2020		RD\$ 21,696,998
2021	RD\$ 45,036,614	21,954,330
2022	5,219,978	17,648,458
2023 en adelante	<u>70,243,383</u>	<u>3,491,613</u>
	<u>RD\$ 120,499,975</u>	<u>RD\$ 64,791,399</u>

6. INVENTARIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y CONSUMIBLES

Los inventarios se detallan como sigue:

	2020	2019
Existencias comerciales:		
Alimentos y bebidas	RD\$ 1,479,585	RD\$ 35,921,887
Artículos en tiendas	1,116,309	1,864,382
Artículos de regalos	186,504	677,410
		(Continúa)

	2020	2019
Existencias consumibles:		
Mantenimiento, limpieza, auxiliares y otros	RD\$ 36,271,772	RD\$ 49,558,913
Combustibles	3,725,193	5,274,808
Suministros de amenidades y actividades	2,469,932	10,503,932
Suministros de oficina y uniformes	<u>16,411,845</u>	<u>17,968,313</u>
Total	<u>RD\$ 61,661,140</u>	<u>RD\$ 121,769,645</u> (Concluye)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, no ha sido necesario el reconocimiento de una estimación para inventario de lento movimiento y obsoleto.

7. INVENTARIOS DE EXISTENCIAS INMOBILIARIAS

Durante los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento del inventario de existencias inmobiliarias es como sigue:

	Solares	Infraestructura	Apartamentos	Villas	Club Vacacional	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	RD\$89,477,594	RD\$1,630,753	RD\$42,921,153	RD\$95,363,000	RD\$4,314,427	RD\$233,706,927
Reincorporación por rescisión contrato	57,847,028					57,847,028
Impuestos transferencia de propiedad			457,065			457,065
Recuperación por impago de propiedad	25,826,645					25,826,645
Ajuste al costo					<u>339,816</u>	<u>339,816</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	173,151,267	1,630,753	43,378,218	95,363,000	4,654,243	318,177,481
Honorarios Traspaso Propiedades			281,799			281,799
Ajuste					<u>14,237,727</u>	<u>14,237,727</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>RD\$173,151,267</u>	<u>RD\$1,630,753</u>	<u>RD\$43,660,017</u>	<u>RD\$95,363,000</u>	<u>RD\$18,891,970</u>	<u>RD\$332,697,007</u>

Al 31 de diciembre de 2020, las existencias constan de doce (12) solares, nueve (09) apartamentos y ocho (8) villas (2019: las existencias constan de doce (12) solares, nueve (09) apartamentos y ocho (8) villas). El inventario de existencias inmobiliarias está registrado al costo o valor neto de realización, el que sea menor.

8. INMUEBLES Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los inmuebles y equipo, neto se detallan como sigue:

	Terrenos	Edificios (b)	Instalaciones	Equipo de Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipo de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	Total
Costo o revaluación										
Saldo al 31 de diciembre de 2018	RD\$5,578,445,589	RD\$2,529,292,061	RD\$690,127,170	RD\$352,541,623	RD\$1,096,891,943	RD\$54,280,769	RD\$88,797,648	RD\$ 8,574,663	RD\$112,212,505	RD\$10,511,163,971
Adiciones		458,642,777	155,475,896	61,229,919	213,953,930	4,899,104	9,475,031	1,067,788	(93,412,335)	811,332,110
Transferidos										
Traslados			1,077,110						(1,077,110)	
Retiros				(1,582,046)	(1,967,084)		(2,128,902)	(759,337)		(6,437,369)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,578,445,589	2,987,934,838	846,680,176	412,189,496	1,308,878,789	59,179,873	96,143,777	8,883,114	17,723,060	11,316,058,712
Adiciones		16,756,629	5,853,952	9,774,552	40,676,385	9,614,781	513,870	373,291		83,563,460
Traslados									(8,783,047)	(8,783,047)
Retiros			(5,440,418)							(5,440,418)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>5,578,445,589</u>	<u>3,004,691,467</u>	<u>847,093,710</u>	<u>421,964,048</u>	<u>1,349,555,174</u>	<u>68,794,654</u>	<u>96,657,647</u>	<u>9,256,405</u>	<u>8,940,013</u>	<u>11,385,398,707</u>
Depreciación acumulada										
Saldo al 31 de diciembre de 2018		(791,541,434)	(129,729,643)	(164,610,009)	(459,624,840)	(39,213,069)	(69,555,035)	(5,281,967)		(1,659,555,997)
Gasto de depreciación del año		(61,346,163)	(49,925,618)	(25,570,486)	(102,202,594)	(5,079,329)	(8,233,250)	(624,402)		(252,981,842)
Retiros				1,582,046	1,967,084		2,128,902	759,337		6,437,369
Saldo al 31 de diciembre de 2019		(852,887,597)	(179,655,261)	(188,598,449)	(559,860,350)	(44,292,398)	(75,659,383)	(5,147,032)		(1,906,100,470)
Gasto de depreciación del año		(69,336,927)	(56,536,502)	(29,743,802)	(109,352,920)	(5,007,161)	(6,636,776)	(729,112)		(277,343,200)
Retiros			4,606,780							4,606,780
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>(922,224,524)</u>	<u>(231,584,983)</u>	<u>(218,342,251)</u>	<u>(669,213,270)</u>	<u>(49,299,559)</u>	<u>(82,296,159)</u>	<u>(5,876,144)</u>		<u>(2,178,836,890)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	<u>RD\$5,578,445,589</u>	<u>RD\$2,082,466,943</u>	<u>RD\$615,508,727</u>	<u>RD\$203,621,797</u>	<u>RD\$ 680,341,904</u>	<u>RD\$19,495,095</u>	<u>RD\$ 14,361,488</u>	<u>RD\$ 3,380,261</u>	<u>RD\$ 8,940,013</u>	<u>RD\$9,206,561,817</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	<u>RD\$5,578,445,589</u>	<u>RD\$2,135,047,241</u>	<u>RD\$667,024,915</u>	<u>RD\$223,591,047</u>	<u>RD\$ 749,018,439</u>	<u>RD\$ 14,887,475</u>	<u>RD\$ 20,484,394</u>	<u>RD\$ 3,736,082</u>	<u>RD\$ 17,723,060</u>	<u>RD\$9,409,958,242</u>

La jerarquía para determinar y revelar el valor razonable fue: Nivel 3. El resumen de la composición del valor de los terrenos se presenta a continuación:

	2020	2019
Costo histórico	RD\$ 60,451,307	RD\$ 60,451,307
Superávit por revaluación de terrenos	<u>5,517,994,282</u>	<u>5,517,994,282</u>
Valor neto en libros	<u>RD\$5,578,445,589</u>	<u>RD\$5,578,445,589</u>

La última actualización del registro de la revaluación fue al 31 de diciembre de 2014. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los terrenos consistió en la determinación del importe por el cual estos activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción de independencia mutua. El valor de los terrenos es su valor de mercado a la fecha del estudio, realizado por un perito valuador independiente. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía determinó que el valor de mercado de los terrenos había incrementado en un monto de RD\$1,545,686,498, debido a las condiciones de mercado existentes a la fecha de la valuación. Posteriormente, la Administración ha evaluado las condiciones de mercado sin experimentar una variación significativa al monto registrado.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas más significativas se detallan como sigue:

Saldos	Vínculos	2020	2019
Cuentas por cobrar			
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	Relacionada	RD\$ 7,041,165	RD\$ 13,115,206
Hotelpoint, S.L.	Relacionada	46,886,914	128,531,408
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	53,803,350	77,198,417
Inversiones Agara, S.A. (Pta Cana)	Relacionada	2,930,857	2,918,031
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	2,261,760	6,014,743
Melia Management, S.A.	Relacionada	940,680	2,796,560
Sierra Parima, S.A.	Relacionada	300,884	8,109,157
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz		13,291
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	490,934	899,325
Sol Melia VC Mexico S.A de C.V	Relacionada	8,702	
Caribotels de Mexico SA De CV	Relacionada		27,717
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada	<u>10,541</u>	<u>9,584</u>
		<u>RD\$ 114,675,787</u>	<u>RD\$ 239,633,439</u>

Saldos:	Vínculos	2020	2019
Cuentas por pagar			
Sierra Parima, S.A.	Relacionada	RD\$ 1,998	RD\$ (764,782,849)
Melia Management, S.A.	Relacionada	(3,685,990)	(16,583,265)
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	(3,256,055)	(1,775,818)
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	(919,356)	(542,779)
Network Investments Spain S.L.U.	Relacionada	(12,913,283)	(10,778,793)
Desarrolladora Del Norte S.A.	Relacionada		(15,050)
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	Relacionada	(3,033,216)	(533,691)
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada		(38,543)
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	(49,341,910)	(793,996)
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	9,952,322	9,290,651
Inversiones Agara, S.A. (Pta Cana)	Relacionada	(6,657,876)	567,973
Hotelpoint S.L.	Relacionada	<u>7,430,244</u>	<u>2,511,483</u>
		<u>RD\$ (62,423,122)</u>	<u>RD\$ (783,474,677)</u>

La Compañía forma parte del Grupo Meliá Hotels International, S. A., y realiza transacciones importantes con sus partes relacionadas y accionistas. Las principales transacciones con relacionadas son por concepto de comercialización de habitaciones, alquileres, servicios de lavandería, mantenimiento, energía eléctrica, intercambios de productos de almacén y otros.

Las transacciones con entidades relacionadas son realizadas de acuerdo a las condiciones pactadas entre las partes.

Los saldos pendientes al cierre del año no están garantizados y no generan intereses y son realizables a la vista.

A continuación, el detalle de las deudas con partes relacionadas:

	2020	2019
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	RD\$ (185,627,872)	
Inversiones Areito, S.A.	(81,212,194)	
Doc. por pagar-Sol Melia VC Dom., S.A.	<u>(49,307,404)</u>	<u>RD\$ (106,457,694)</u>
Sub-total	(316,147,470)	(106,457,694)
Menos corto plazo		
Total	<u>RD\$ (316,147,470)</u>	<u>RD\$ (106,457,694)</u>

Los documentos por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron otorgados por un plazo de 1 año. Las tasas de interés para créditos en pesos aplicadas fueron de 3.25% en el 2020, (3.25% en el 2019).

Transacciones	Vínculos	2020		2019	
		Compras	Ventas	Compras	Ventas
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	RD\$ 332,577	RD\$ 168,812	RD\$ 1,033,688	RD\$ 413,147
Melia Hotels Orlando, LLC	Relacionada		287,835		
Bisol Vallarta S.A. De C.V.	Relacionada			36,052	60,060
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada	65,021		424,112	44,540
Caribotels De Mexico SA De CV	Relacionada	19,021		18,666	
Hotelpoint S.L.	Relacionada		335,884,400		1,313,372,849
Inversiones Agara, S.A.	Relacionada	29,168,610	13,392,557	2,890,632	39,702,304
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	53,445,588	129,314,999	11,283,745	262,927,684
Melia Management, S.A.	Relacionada	79,020,668	12,766,548	98,087,981	12,738,202
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	1,010,332	1,708,602	971,069	4,115,694
Sierra Parima, S.A.	Relacionada		2,365,523	550,158	4,728,075
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	2,998,549	14,182,772	821,043	34,463,176
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	3,245,217	36,562,857	939,722	53,246,236
Sol Melia VC México, S.A. de CV	Relacionada		6,832		
Network Investments Spain S.L.U.	Relacionada	4,885,779		6,004,219	
		<u>RD\$ 174,191,362</u>	<u>RD\$ 546,641,737</u>	<u>RD\$123,061,087</u>	<u>RD\$1,725,811,967</u>

La Compañía paga salarios, bonificación y otros beneficios a sus ejecutivos claves, los cuales se encuentran incluidos en el renglón de gastos operacionales en los estados financieros que se acompañan. Al 31 de diciembre 2020 y 2019, los sueldos y las compensaciones pagados a los ejecutivos antes mencionados fueron de aproximadamente RD\$65,790,731 y RD\$103,454,825, respectivamente.

10. CUENTA POR PAGAR

La cuenta por pagar a proveedores se detallan como sigue:

	2020	2019
Proveedores	RD\$176,673,947	RD\$246,206,902
Acreeedores por prestaciones	<u>165,536,807</u>	<u>188,211,524</u>
Total	<u>RD\$342,210,754</u>	<u>RD\$434,418,426</u>

11. ACUMULACIONES POR PAGAR

La acumulaciones por pagar se detallan como sigue:

	2020	2019
Remuneraciones pendientes de pago	RD\$ 10,892,835	RD\$ 5,192,898
Previsiones varias personal	21,430	1,880,088
Previsión pagas extras	27,870,031	59,588,361
Previsión incentivos personal	3,585,269	11,864,014
Previsión prima vacacional	8,685,036	7,841,796
Cobros anticipados propinas	2,931,372	6,624,622
Previsiones varias	2,061,008	3,067,398
Previsión honorarios	855,000	900,000
Otras provisiones	<u>36,328,985</u>	<u>30,901,690</u>
Total	<u>RD\$ 93,230,966</u>	<u>RD\$127,860,867</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	2020	2019
Ingresos diferidos - Club Vacacional	RD\$145,323,750	RD\$160,788,967
Otros ingresos - Desarrollo Inmobiliario	<u>650,408</u>	<u>1,934,431</u>
Sub total	145,974,158	162,723,398
Menos:		
Gastos diferidos por ventas - Club Vacacional	<u>(32,073,892)</u>	<u>(39,375,989)</u>
Total	<u>RD\$113,900,266</u>	<u>RD\$123,347,409</u>

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

- a) **Capital en Acciones Comunes** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital autorizado asciende a RD\$1,101,000,000 compuesto por 11,010,000 acciones a un valor de RD\$100. El capital suscrito y pagado está compuesto por 960,009 acciones a un valor de RD\$100 cada una que representa un capital social de RD\$96,000,900.

- b) **Capital Pagado en Exceso** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe del capital pagado en exceso es de RD\$2,262,112,881 y tiene su origen en las siguientes operaciones:
- Como resultado de la fusión por absorción, realizada el 1° de enero de 2004, de las entidades Marmer, S. A. e Inversiones Jacuey, S. A., se pagó con cargo al capital autorizado de la Compañía, la cantidad de 28,416 acciones, de RD\$100 cada una, con una prima por cada acción de RD\$7,999.
 - A raíz de la capitalización de RD\$46,991,000, a través de la emisión de 469,910 acciones de RD\$100 cada una, con una prima por cada acción de RD\$4,330, provenientes de aportes en efectivo por los accionistas: Meliá Inversiones Americanas, N. V., y Dominican Marketing Services, S. L. ambas operaciones fueron aprobadas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada en fecha 16 de febrero del año 2004.
- c) **Reserva Legal** - El Artículo 47 de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada No. 479-08, de fecha 11 de diciembre de 2008, establece que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada deberán efectuar una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas arrojadas por el estado de resultado del ejercicio hasta alcanzar el diez por ciento (10%) del capital social. Esta reserva no está disponible para ser distribuida como dividendos, excepto en el caso de disolución de la Compañía.
- d) **Aportes para Futura Capitalización** - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo es de RD\$3,517,918,670 y RD\$3,251,689,670, respectivamente, corresponde a aportes realizados por su accionista mayoritario con intención de proceder a su capitalización en ejercicios futuros.

El 1 de marzo de 2020, la sociedad recibió de la accionista Meliá Inversiones Americanas, S.V: la suma de US\$5,000,000, equivalente en pesos dominicanos a (RD\$266,229,000), calculado a un tipo de cambio de RD\$53.2458 por cada US\$1.00, como aporte a futura capitalización con intención de proceder a su capitalización en ejercicios futuros. A la fecha de este informe, no ha sido determinada la fecha de su capitalización.

El 25 de de octubre de 2019, la sociedad recibió de la accionista Meliá Inversiones Americanas, S.V: la suma de US\$4,000,000, equivalente en pesos dominicanos a (RD\$211,321,800), calculado a un tipo de cambio de RD\$52.83045 por cada US\$1.00, como aporte a futura capitalización con intención de proceder a su capitalización en ejercicios futuros. A la fecha de este informe, no ha sido determinada la fecha de su capitalización.

- e) **Superávit por Revaluación** - Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a la revaluación efectuada y registrada para contabilizar los terrenos a su valor de mercado. El superávit por revaluación de activos asciende a RD\$4,173,271,068 (2019: RD\$4,165,006,308), neto del impuesto sobre la renta diferido pasivo. Al 31 de diciembre de 2020, el impuesto sobre la renta diferido pasivo asciende a RD\$1,344,723,214 (2019: RD\$1,352,987,974).

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, la Compañía actualizó el impuesto sobre la renta diferido pasivo, correspondiente al superávit por revaluación por un importe ascendente a RD\$8,264,760 (2019: RD\$5,409,508), los cuales se incluyen en el renglón de otro resultado integral – superávit por revaluación en el estado de cambios en el patrimonio que se acompaña.

14. INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS

Los ingresos por ventas y servicios se detallan como sigue:

	2020	2019
Venta de paquetes "Todo Incluido"	RD\$ 526,684,558	RD\$1,729,707,790
Ingresos habitaciones	9,476,308	42,804,789
Ingresos alimentos y bebidas	12,534,596	36,511,950
Ingresos por suplemento de banquetes	13,087,834	73,409,605
Ingresos casinos	12,934,190	44,852,617
Prestación de servicios diversos	35,223,275	37,515,835
Ingresos de spa, gym y deportes	34,482,281	70,107,180
Ingresos servicios a intercompañías	66,819,702	104,088,588
Ventas almacén otras empresas	45,704,954	1,730,028
Ingresos por cuota de mantenimiento	24,928,780	31,511,182
Refacturaciones coste social	26,366,275	2,720,267
Alquiler de espacios	22,595,654	73,502,760
Ingresos por alquileres y prestación de servicios	152,758,669	137,119,155
Alquiler de espacios intercompañía		11,482,511
Refacturaciones varias	28,639,121	85,258,983
Ingresos Club Vacacional	27,044,800	30,959,642
Ingresos golf	28,209,708	58,261,218
Otros ingresos	44,288,716	659,914,512
	<u>RD\$1,111,779,421</u>	<u>RD\$3,231,458,612</u>

15. CONSUMOS

Los consumos durante los años terminados el 31 de diciembre, se componen como sigue:

	2020	2019
Alimentos y bebidas	RD\$ 201,598,199	RD\$ 574,024,493
Otros consumos	<u>106,041,733</u>	<u>164,853,860</u>
	<u>RD\$ 307,639,932</u>	<u>RD\$ 738,878,353</u>

16. GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal durante los años terminados el 31 de diciembre, se componen como sigue:

	2020	2019
Sueldos y salarios	RD\$ 260,667,584	RD\$ 580,815,456
Cargas sociales y otros beneficios	<u>252,947,037</u>	<u>246,591,179</u>
	<u>RD\$ 513,614,621</u>	<u>RD\$ 827,406,635</u>

17. GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos se detallan como sigue:

	2020	2019
Gastos operativos	RD\$ 530,773,634	RD\$ 674,378,613
Gastos energéticos	192,413,123	514,125,866
Otros tributos	18,753,289	37,117,041
Insolvencias	18,533,444	5,326,818
Otros gastos	2,273,778	14,448,939
Pérdida(ganancia) por baja de activos	<u>833,637</u>	<u>(259,673)</u>
Total	<u>RD\$ 763,580,905</u>	<u>RD\$1,245,137,604</u>

18. IMPUESTOS

Conforme el procedimiento general establecido en el Código Tributario Dominicano (Ley 11-92), al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el impuesto sobre la renta corporativo se determina aplicando una tasa de impuesto del 27%, sobre la renta imponible siguiendo los parámetros de reconocimiento de ingresos y deducción de gastos que establece dicho código.

La Compañía firmó un Acuerdo Anticipado de Precios (el "APA") con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el 19 de noviembre de 2015, para regular la base de tributación en lo relativo al impuesto sobre la renta corporativo por un período de 3 años a partir de 2013, hasta el 2015; el 28 de noviembre de 2017 firma un 2do Acuerdo APA que abarca el período 2016-2019, con dos elementos fundamentales: 1) Los ingresos por venta de habitaciones a través de empresas relacionadas están sujetos a tarifas pre-definidas; 2) el impuesto mínimo anual será equivalente a un 2.40% al total de los ingresos brutos, tanto de los percibidos por operaciones de comercialización bajo la modalidad todo incluido o a través de empresas relacionadas, como de los demás ingresos alcanzados por lo establecido en el artículo 268 del Código Tributario Dominicano. El 30 de diciembre de 2019, se firmó una adenda extendiendo el acuerdo hasta el 2020.

El Código Tributario establece además un impuesto del 1% sobre los activos, cuya base imponible, en el caso de la Compañía, son los activos totales, netos de depreciación, amortizaciones y estimación para cuentas incobrables, que figuran en el estado de situación financiera. Los impuestos anticipos e inversiones en acciones se excluyen de la base imponible. Este impuesto puede ser utilizado como un crédito a favor del impuesto sobre la renta de la siguiente forma: en caso de que el impuesto sobre la renta resulte superior al impuesto a los activos, no existe obligación de pagar éste último, mientras que, en caso contrario, se deberá pagar el diferencial entre el impuesto sobre la renta y el impuesto a los activos generado.

El impuesto sobre activos, con carácter de impuesto mínimo está contemplado en el APA.

El gasto de impuesto reflejado en el estado de resultado, se compone de:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	RD\$ 5,089,282	RD\$ 78,024,983
Impuesto sobre la renta diferido	<u>2,204,042</u>	<u>2,018,497</u>
	7,293,324	80,043,480
Reclasificación a otros gastos de		
Operación de impuesto mínimo (a)	RD\$ (204,531)	RD\$ 20,244,724

Cálculo del Impuesto sobre la Renta Corriente - Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el cálculo del impuesto sobre la renta es el siguiente:

	2020	2019
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	RD\$(752,258,636)	RD\$ 168,677,974
Gasto impuesto no deducible	5,249,527	15,189,089
Ajuste por depreciación fiscal	(134,269,214)	(127,466,114)
Ajustes por inflación - activos no monetarios	(23,735,243)	(12,719,848)
Ajuste ingresos en virtud del APA (*)	988,867,911	249,880,865
Exención Ley de Incentivos	(69,935,426)	
Otros ajustes	<u>15,204,333</u>	<u>(5,902,519)</u>
Utilidad fiscal	29,123,252	287,659,447
Tasa de impuesto sobre la renta	<u>27%</u>	<u>27%</u>
Impuesto sobre la renta determinado	7,863,278	77,668,051
Insuficiencia en provisión de impuesto sobre la renta	<u>(2,773,996)</u>	<u>356,932</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente (a)	<u>RD\$ 5,089,282</u>	<u>RD\$ 78,024,983</u>

(*) Ajuste a la renta imponible en aplicación de las tarifas y la base imponible en virtud del APA, el cual establece que el impuesto sobre la renta del período será el equivalente 2.40% de los ingresos de acuerdo con las tarifas pre-definidas.

El gasto de impuesto del período fiscal 2020 se determinó con base en el 1% de los activos debido que este resultó ser superior al gasto de impuesto sobre la renta, sin embargo, en 2019, se determinó en base a la utilidad fiscal. Dicha utilidad fue ajustada de manera que el monto a pagar representará el 2.4% de los ingresos, el cual resultó mayor al 1% de los activos imponibles. Para fines de comparabilidad, el 1% de los activos se determinó como se muestra a continuación:

	2020	2019
Total activos	RD\$ 10,166,929,640	RD\$ 11,382,371,883
Impuesto diferido y/o anticipado	(53,040,476)	(121,894,914)
Activos no gravables	<u>(5,518,144,281)</u>	<u>(5,518,144,281)</u>
Total activos - base imponible	4,595,744,883	5,742,332,688
Activos Gravados 18.00% Confotur	827,234,079	
Tasa de tributación	<u>1%</u>	<u>1%</u>
Gasto por impuesto sobre los activos	<u>RD\$ 8,272,341</u>	<u>RD\$ 57,423,327</u>
Credito ISR	RD\$ 7,863,278	RD\$ 77,668,051
Impuesto al Actvo Neto	409,063	
Exoneración 1era Cuota del Impuesto al Activo	<u>(204,531)</u>	<u></u>
Impuesto del Ejercicio Neto	<u>RD\$ 8,067,810</u>	<u>RD\$ 77,668,051</u>

Cálculo de Impuesto a los Ingresos - La determinación del impuesto a los ingresos es como sigue:

	2020	2019
Total ingresos	RD\$1,114,410,122	RD\$ 3,236,168,796
Ingresos gravados 29.41% Confotur	327,636,576	
Base imponible	<u>2.40%</u>	<u>2.40%</u>
Gasto por impuesto	<u>RD\$ 7,863,278</u>	<u>RD\$ 77,668,051</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre los activos resultó ser superior al impuesto sobre los ingresos, sin embargo, en 2019, el impuesto a los ingresos resultó mayor que el impuesto sobre activos y se registró como parte de los gastos operativos en el estado de ganancias y pérdidas y como parte de las acumulaciones e impuestos por pagar en el estado de posición financiera.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía ha generado impuesto diferido activo por diferencias temporarias entre las bases contables y fiscales de los activos y pasivos, así como pérdidas fiscales pendientes de compensar, con la siguiente composición:

	2020	2019
Estimación para pérdidas esperadas	RD\$ 8,447,656	RD\$ 11,026,848
Diferencial cambiario	(237,794)	(239,491)
Propiedad, mobiliario y equipo	455,304,872	413,685,356
Provisiones	<u>1,422,598</u>	<u>1,080,054</u>
Total impuesto diferido activo (no reconocido)	<u>RD\$464,937,332</u>	<u>RD\$425,552,767</u>

El impuesto diferido activo para estas partidas no ha sido registrado en virtud de la firma del acuerdo del APA, ya que no existe certeza acerca de la recuperación dentro de los plazos establecidos por el Código Tributario de la República Dominicana.

Al 31 de diciembre de 2020 la compañía se ha acogido a las exoneraciones contempladas por la ley de CONFOTUR en su resolución No. 47-2019 por la remodelación del complejo hotelero finalizada el 31 de diciembre de 2019 que

incluye la exoneración de los impuestos a toda la parte de operación hotelera, así como a la exoneración de la 1era cuota del activo por efectos de la pandemia. A continuación se muestra el detalle:

	Servicios Hoteleros	Campo de Golf	Ventas Inmobiliarias	Casino	Lavandería	Total
Ingresos totales	786,708,492	41,836,355	236,712,003	19,255,947	29,897,324	1,114,410,121
	<u>70.59%</u>	<u>3.75%</u>	<u>21.24%</u>	<u>1.73%</u>	<u>2.68%</u>	<u>100%</u>
Activos totales	5,515,601,424	4,118,058,894	422,065,995	7,356,368	93,846,960	10,156,929,641
Reevaluación	<u>(1,704,348,321)</u>	<u>(3,813,645,960)</u>				<u>(5,517,994,281)</u>
	3,811,253,103	304,412,934	422,065,995	17,356,368	93,846,960	4,648,935,360
Distribución	<u>82.00%</u>	<u>6.54%</u>	<u>9.07%</u>	<u>0.37%</u>	<u>2.02%</u>	<u>100%</u>

Impuesto Sobre la Renta Diferido - A continuación, se presenta el movimiento del impuesto sobre la renta diferido durante los años 2020 y 2019, se presenta a continuación:

Descripción	Saldo al 2019	Movimiento del Año	Saldo al 2020
Superávit por revaluación	RD\$(1,352,987,975)	RD\$ 8,264,761	RD\$(1,344,723,214)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional	44,551,566	(3,054,640)	41,496,926
Activo por costos de obtención de contratos de alojamiento vacacional	<u>(11,770,061)</u>	<u>850,597</u>	<u>(10,919,464)</u>
Totales	<u>RD\$(1,320,206,470)</u>	<u>RD\$ 6,060,718</u>	<u>RD\$(1,314,145,752)</u>

Descripción	Saldo al 2018	Movimiento del Año	Saldo al 2019
Superávit por revaluación	RD\$(1,358,397,483)	RD\$ 5,409,508	RD\$(1,352,987,975)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional	47,346,940	(2,795,374)	44,551,566
Activo por costos de obtención de contratos de alojamiento vacacional	<u>(12,546,938)</u>	<u>776,877</u>	<u>(11,770,061)</u>
Totales	<u>RD\$(1,323,597,481)</u>	<u>RD\$ 3,391,011</u>	<u>RD\$(1,320,206,470)</u>

Distribución	2020	2019
Impuesto sobre la renta diferido - gasto	RD\$(2,204,042)	RD\$ (2,018,497)
Superávit por revaluación	<u>8,264,760</u>	<u>5,409,508</u>
	<u>RD\$ 6,060,718</u>	<u>RD\$ 3,391,011</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

	2020 Valor Registrado	2019 Valor Razonable
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ 91,382,421	RD\$ 91,382,421
Cuentas por cobrar, neto	106,598,861	106,598,861
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>114,675,787</u>	<u>114,675,787</u>
Total	<u>RD\$ 312,657,069</u>	<u>RD\$ 312,657,069</u>

	2020	2019
	Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$ 62,423,122	RD\$ 62,423,122
Documentos por pagar a partes relacionadas	316,147,470	316,147,470
Cuentas por pagar a proveedores y otras	342,210,754	342,210,754
Otros Pasivos	24,099,671	24,099,671
Anticipos de clientes	17,478,201	17,478,201
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>5,081,710</u>	<u>5,081,710</u>
Total	<u>RD\$ 767,440,928</u>	<u>RD\$ 767,440,928</u>

	2020	2019
	Valor Registrado	Valor Razonable
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ 881,827,793	RD\$ 881,827,793
Cuentas por cobrar, neto	73,397,751	73,397,752
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>239,633,439</u>	<u>239,633,439</u>
Total	<u>RD\$ 1,194,858,983</u>	<u>RD\$ 1,194,858,984</u>

	2020	2019
	Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$ (783,474,677)	RD\$ (783,474,677)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(106,457,694)	(106,457,694)
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(434,418,426)	(434,418,426)
Otros Pasivos	(37,898,724)	(37,898,724)
Anticipos de clientes	(23,942,820)	(23,942,820)
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>(77,660,479)</u>	<u>(77,660,479)</u>
Total	<u>RD\$ (1,463,852,820)</u>	<u>RD\$ (1,463,852,820)</u>

Gestión General del Riesgo - La Compañía tiene exposición a los riesgos siguientes derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un equipo especializado en dicho tema, el cual reporta a la Dirección Financiera y de Servicios Corporativos, y cuyas principales funciones se detallan a continuación:

- Elaborar la matriz de riesgos, los límites de tolerancia, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos.
- Elaborar los reportes de riesgo requeridos para darles seguimiento al cumplimiento de los límites definidos.
- Informar sobre la exposición al riesgo de la Compañía o un proceso específico, los incumplimientos a las políticas de riesgos y las acciones correctivas implementadas para subsanar dichas situaciones.

- Administrar la cartera de seguros de la Compañía y gestionar los reclamos requeridos ante las compañías aseguradoras.

Riesgo de Crédito - El riesgo de crédito es el riesgo al que se enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió el compromiso. Es un riesgo inherente al negocio, y para mitigarlo, se realizan varias acciones, entre ellas:

- Realizar una diversificación de instrumentos financieros para evitar grandes dependencias en un sector de la economía, cliente o tipo de clientes.
- Establecer el plazo y límite de crédito otorgado a cada cliente con evaluaciones previas y monitorear la exposición crediticia de la Compañía de forma continua.
- Hacer inversiones sólo en instituciones que han sido previamente autorizadas por la Dirección Financiera y Servicios Corporativos y en cumplimiento con los límites de concentración establecidos. El gestor de este portafolio se encarga de darle seguimiento a los emisores para determinar si existe algún factor que los pueda afectar negativamente.

Las categorías de activos financieros que están sujetas al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestran a continuación:

	Nota	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	RD\$ 91,382,421	RD\$ 881,827,793
Cuentas por cobrar, neto	5	106,598,861	73,397,751
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		<u>114,675,787</u>	<u>239,633,439</u>
Total		<u>RD\$ 312,657,069</u>	<u>RD\$ 1,194,858,983</u>

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda recuperar sus activos financieros oportunamente a un monto cercano a su valor en libros y que no esté en capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras cuando éstas vencen.

Para gestionar este riesgo, la Compañía da seguimiento diario a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objetivo de detectar oportunamente faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

A continuación se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros: al 31 de diciembre de 2020, se muestra a continuación:

	2020			Total
	A la Demanda	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$ 20,098,611	RD\$ 33,426,134	RD\$ 8,898,377	RD\$ 62,423,122
Documentos por pagar a partes relacionadas	(69,524,158)	169,702,234	215,969,394	316,147,470
Cuentas por pagar a proveedores y otras	92,436,828	84,431,326	165,342,600	342,210,754
Otros Pasivos	(150,360)	3,048,023	21,202,010	24,099,673
Anticipos de Clientes	935,926	7,262,578	9,322,210	17,520,714
Impuesto sobre la renta por pagar	5,081,710			5,081,710
Intereses futuros a pagar	<u>885,623</u>	<u>1,685,541</u>	<u>5,268,390</u>	<u>7,839,554</u>
.	<u>RD\$ 49,764,180</u>	<u>RD\$ 299,555,836</u>	<u>RD\$ 426,002,981</u>	<u>RD\$ 775,322,997</u>

A continuación se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros: al 31 de diciembre de 2019, se muestra a continuación:

	2019			Total
	A la Demanda	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$ 781,015,971	RD\$ 1,050,969	RD\$ 1,407,737	RD\$ 783,474,677
Documentos por pagar a partes relacionadas	52,941,163	2,104,789	51,411,742	106,457,694
Cuentas por pagar a proveedores y otras	218,521,825	155,411,853	60,484,748	434,418,426
Otros Pasivos	969,363	4,078,169	32,851,191	37,898,723
Anticipos de Clientes	14,428,383	5,486,316	2,137,192	22,051,891
Impuesto sobre la renta por pagar	77,660,479			77,660,479
Intereses futuros a pagar	<u>297,945</u>	<u>581,488</u>	<u>2,119,116</u>	<u>2,998,549</u>
	<u>RD\$ 1,145,835,129</u>	<u>RD\$ 168,713,584</u>	<u>RD\$ 150,411,726</u>	<u>RD\$ 1,464,960,439</u>

Riesgo de Mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

Riesgo de Tipo de Cambio - El riesgo de tipo de cambio se asocia con las posibles pérdidas derivadas de los movimientos en los tipos de cambio observados cuando el valor actual de los activos en cada divisa no coincide con el valor actual de los pasivos en la misma moneda.

Las principales fuentes de este riesgo en la Compañía están en cuentas por pagar a proveedores y préstamos bancarios. Para los pasivos en US dólares, la Compañía no tiene una política de cobertura. Sin embargo, mantiene activos monetarios denominados en US dólares que cubren parte de las obligaciones en dicha moneda. El detalle de los activos y pasivos monetarios denominados en US dólares y Euros que están sujetos a riesgo de tipo de cambio, es como sigue:

	2020		2019	
	US\$	€	US\$	€
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	727,842	106,843	15,722,474	116,633
Cuentas por cobrar, neto	1,841,682		1,343,374	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>92,624</u>	<u> </u>	<u>748,462</u>	<u> </u>
Total de activos	2,662,148	106,843	17,814,310	116,633
Pasivos:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	272,219	(233,742)	(14,494,623)	(219,911)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(5,450,000)		(2,018,429)	
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(3,633,636)	(37,115)	(4,381,409)	(203,031)
Otros pasivos	(393,136)		(687,518)	
Anticipos de clientes	<u>(194,878)</u>	<u>(170)</u>	<u>(324,736)</u>	<u> </u>
Total de pasivos	<u>(9,399,431)</u>	<u>(271,027)</u>	<u>(21,906,715)</u>	<u>(422,942)</u>
Exceso de pasivos sobre activos	<u>(6,737,283)</u>	<u>(164,184)</u>	<u>(4,092,405)</u>	<u>(306,309)</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se utilizaron los tipos de cambio de RD\$58.01 y RD\$52.74 por US\$1.00 respectivamente, así como las denominaciones en Euro eran de RD\$71.23 y RD\$59.09 por EUR€1.00 para valuar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera.

Para el período 2020, se utilizó un tipo de cambio de RD\$58.01 (2019: RD\$52.74), así como las denominaciones en Euro eran de RD\$71.23 y RD\$59.09 para valuar los ingresos de conformidad con los "Estándares Internacionales de las NIIF"

Como resultado de las transacciones en moneda extranjera y la valuación de los activos y pasivos durante el período de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se reconoció un ingreso por diferencias de cambio neto por un monto de RD\$ 1,694,993 y RD\$1,291,109, respectivamente, las cuales se muestran en los estados de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales.

Análisis de Sensibilidad - En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se estima que un aumento o disminución del 5% en el tipo de cambio del US dólar y € Euro con respecto al peso dominicano habría significado un aumento o disminución en el ingreso o gasto por diferencias de cambio de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

		Aumento (Disminución) en la Tasa	Efecto en Resultados Antes de Impuestos
2020	US\$	5%	(19,541,057)
		-5%	19,541,057
	Euros	5%	(584,734)
		-5%	<u>584,734</u>
2019	US\$	5%	(10,792,255)
		-5%	10,792,255
	Euros	5%	(904,959)
		-5%	<u>904,959</u>

Riesgo de Tasa de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía mantiene documentos por pagar con partes relacionadas que generan interés a tasa fija, las cuales son similares a las tasas de mercado.

La siguiente tabla presenta el análisis de sensibilidad por el posible cambio en las tasas de interés en la utilidad antes de impuesto de la compañía debido a las variaciones en las tasas de interés en el préstamo por pagar a corto, considerando que las otras variables se mantienen estables:

Año	Aumento (Disminución)	Efecto Utilidad antes de Impuesto Aumento (Disminución)
2020	+5%	(224,505)
	-5%	224,505
2019	+5%	(136,760)
	-5%	136,760

Análisis de Sensibilidad - La totalidad de los préstamos se presenta a tasa fija, por lo que la Compañía no está significativamente expuesta al riesgo de tasa de interés. Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, para todas las categorías de activos y pasivos financieros descritas en los puntos anteriores, se considera que no existe evidencia de una fluctuación significativa en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. La conclusión anterior es consecuente con comparación de precios de mercado de instrumentos similares, incluyendo los rendimientos o costos financieros de los mismos.

Conciliación entre cambios en el pasivo y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento

	2020				
	1ro. de enero de 2020	Producto de nuevos pasivos financieros	Flujo de efectivo Pagos realizados	Diferencia en cambio	31 de diciembre de 2020
Documentos por pagar a partes relacionadas	RD\$ 106,457,694	RD\$ 200,675,084		RD\$9,014,692	RD\$ 316,147,470
Aportaciones para futuras capitalizaciones	<u>3,251,689,670</u>	<u>266,229,000</u>			<u>3,517,918,670</u>
	<u>RD\$3,358,147,364</u>	<u>RD\$ 466,904,084</u>		<u>RD\$9,014,692</u>	<u>RD\$3,834,066,140</u>

	2019				
	1ro. de Enero De 2019	Producto de Nuevos Pasivos Financieros	Flujo de Efectivo Pagos Realizados	Diferencia en Cambio	31 de Diciembre de 2019
Documentos por pagar a partes relacionadas	RD\$ 70,940,818	RD\$ 104,975,181	RD\$ (70,121,604)	RD\$ 663,298	RD\$ 106,457,693
Aportaciones para futuras capitalizaciones	<u>3,040,367,870</u>	<u>211,321,800</u>			<u>3,251,689,670</u>
	<u>RD\$3,111,308,688</u>	<u>RD\$ 316,296,981</u>	<u>RD\$ (70,121,604)</u>	<u>RD\$ 663,298</u>	<u>RD\$3,358,147,363</u>

20. COMPROMISOS

El detalle de los principales compromisos es como sigue:

- La Compañía mantiene contratos de arrendamiento con terceros por concepto de locales y espacios comerciales dentro de la propiedad. Las vigencias de estos contratos son, salvo raras ocasiones, por un año. Requieren cobros mensuales de aproximadamente US\$109,000, equivalentes aproximadamente a RD\$6,322,949. Los dólares estadounidenses son cobrados en pesos dominicanos traducidos a la tasa de cambio existente en el mercado a la fecha del cobro. El ingreso por este concepto se ve afectado por los efectos de cierre de operaciones del hotel fruto de la pandemia por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, ascendió aproximadamente a RD\$18,494,771 (2019: RD\$69,562,862), cuyo importe se incluye dentro de ingresos por ventas y servicios en el estado del resultado integral que se acompaña.
- La Compañía mantiene ingresos y gastos por contratos de arrendamiento de villas. Estos inmuebles se encuentran ubicados dentro de las instalaciones del campo de golf conocido como "Cocotal Golf and Country Club", los mismos son de terceros, y por los cuales, mediante un contrato de administración, el propietario otorga la administración para el arrendamiento y cobro por el alquiler del mismo. La vigencia de estos contratos es, salvo raras ocasiones, por un año. Requieren cobros mensuales a terceros de aproximadamente US\$64,295 y pagos a los propietarios de aproximadamente US\$46,394. Los dólares estadounidenses son cobrados y pagados en pesos dominicanos traducidos a la tasa de cambio existente en el mercado a la fecha de la transacción. El ingreso por este concepto por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, ascendió a RD\$43,992,349 (2019: RD\$34,313,541), y los gastos por este concepto por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, ascendió aproximadamente a RD\$26,532,258 (2019: RD\$26,643,226), y cuyo importe se incluye en el estado del resultado integral que se acompaña.

21. EVENTOS SIGNIFICATIVO

Crisis Sanitaria - La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

El 21 de marzo de 2020, la Compañía procedió con el cierre temporal del hotel y reiniciaron las operaciones el 8 de octubre de 2020, aplicando las medidas sanitarias y los protocolos requeridos por el Ministerio de Turismo y el Ministerio de Salud. Las principales medidas incluyen distanciamiento, toma de temperatura, uso de mascarillas obligatorio por parte del personal y un límite de ocupación que a la fecha del informe de los estados financieros es del 75%.

Considerando lo anterior, a la fecha de formulación de estos estados financieros terminado el 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha realizado una valoración de los impactos que ha tenido el COVID-19 sobre la Sociedad en el corto plazo, entre los que se destacan:

- Una disminución de sus ingresos operativos de un 66%.
- Una disminución de personal de un 60%.
- Durante el período 2020, se recibieron préstamos de las relacionadas Infinity Vacation Dominicana, S.A.S. por valor de US\$3,200,000 e Inversiones Areito, S.A.S. por valor de US\$1,400,000; los mismos fueron destinados para las operaciones del negocio.

Los Administradores han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible a la fecha, destacando los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad ha puesto en marcha planes específicos suficientes para la mejora y gestión eficiente de la liquidez y ahorro de costes, que permitirán afrontar las tensiones de liquidez que se pudieran generar. En este sentido, la sociedad matriz del Grupo al que pertenece la Sociedad ha puesto planes específicos suficientes para la mejora y gestión eficiente de la liquidez y ahorro de costes.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría implicar un riesgo de interrupción temporal de la actividad. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones. Durante el período del cierre temporal, la Sociedad operó con un personal reducido, el resto del personal fue suspendido e incluido en el programa gubernamental FASE y/o retirados de la Sociedad.
- **Riesgo de continuidad:** Considerando todos los factores antes mencionados y que la Sociedad dispone del compromiso expreso del grupo al que la Sociedad pertenece de apoyar financiera y operativamente a la Sociedad hasta la estabilización de la mencionada situación.

Durante el mes de abril 2021, se inició el proceso de vacunación de todos los colaboradores en coordinación con el departamento de Salud Pública en el marco de su estrategia de priorización del sector turístico, lo que representa un avance crucial

para la seguridad y salud de nuestros clientes y empleados, pues contribuirá significativamente a anticipar la recuperación de la demanda turística.

A la fecha, se visualiza una mejora en las ocupaciones, no obstante, el ritmo e intensidad de recuperación dependerá fundamentalmente de factores como la evolución de la pandemia, de los sistemas de control y prevención, de las vacunas y los tratamientos a nivel mundial.

Por último, resaltar que los administradores y de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

22. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su emisión el 11 de agosto de 2021, por la Gerencia de la Compañía, y están sujetos a la aprobación de los Accionistas de la Compañía, la cual puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 479-08 - Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada de República Dominicana - modificada por la Ley 31-11 del 10 de febrero de 2011.

* * * * *