

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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, los correspondientes estados de ganancia o pérdida 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 2021 y 2020, 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) que establece las partidas no monetarias deben ser convertidas de su moneda funcional a la moneda de presentación utilizando el tipo de cierre. 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 2021 y 2020, 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

Llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, que indica que la Compañía ha sufrido pérdidas de operación recurrentes que han generado pérdidas acumuladas equivalentes a más de la mitad del capital social. Adicionalmente, 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. Adicionalmente, Meliá Hotels International, S.A. (Casa Matriz) ha expresado el compromiso de continuar proporcionando el apoyo financiero que sea necesario, a efectos de que la Compañía pueda cumplir con las obligaciones y compromisos contraídos. Este asunto no modifica nuestra opinión de auditoría.

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:

Deloitte.

- 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.
- 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.



6 de junio de 2022

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 2021 Y 2020**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

ACTIVOS	Nota	2021	2020
Efectivo en caja y banco	3b,4	RD\$ 170,922,758	RD\$ 91,382,421
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3c,5	127,437,184	106,598,861
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	184,143,645	114,675,787
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles	3e,6	47,331,164	61,661,140
Inventarios de existencias inmobiliarias para la venta	3f,7	321,275,405	332,697,007
Anticipos a proveedores		3,723,055	1,249,317
Anticipos del impuesto sobre la renta		13,321,818	11,543,550
Gastos pagados por anticipado		<u>18,064,306</u>	<u>15,207,769</u>
Total activo circulante		886,219,335	735,015,852
Cuentas por cobrar inmobiliarias a largo plazo	3c,5	125,551,367	25,213,946
Inmuebles y equipo, neto	3g,8	9,017,267,038	9,206,561,817
Equipos operacionales		97,017,697	142,364,368
Otros activos		1,031,558	1,035,455
Impuesto sobre la renta diferido activo	18	35,604,046	41,496,926
Inversiones en asociadas		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
Total activo largo plazo		<u>9,276,621,706</u>	<u>9,416,822,512</u>
Total Activos		<u>RD\$ 10,162,841,041</u>	<u>RD\$ 10,151,838,364</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	RD\$ 131,220,392	RD\$ 62,423,122
Documentos por pagar a partes relacionadas	9	895,652,474	316,147,470
Cuentas por pagar a proveedores y otras	10	262,676,562	342,210,754
Otros pasivos		5,678,862	24,099,671
Impuesto sobre la renta por pagar	18	20,188,021	5,081,710
Acumulaciones por pagar	11	142,586,648	93,230,966
Anticipos de clientes		<u>21,596,230</u>	<u>17,478,201</u>
Total pasivo circulante		1,479,599,189	860,671,894
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	18	1,341,251,671	1,355,642,679
Ingresos diferidos	12	104,743,194	113,900,266
Otros pasivos		<u>20,323,762</u>	<u>19,293,385</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>1,466,318,627</u>	<u>1,488,836,330</u>
Total Pasivos		<u>2,945,917,816</u>	<u>2,349,508,224</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	13	96,000,900	96,000,900
Aportaciones para futuras capitalizaciones		3,517,918,670	3,517,918,670
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		4,186,074,818	4,173,271,068
Pérdidas acumuladas		(2,256,573,469)	(1,497,021,508)
Pérdidas del ejercicio		<u>(598,210,665)</u>	<u>(759,551,961)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>7,216,923,225</u>	<u>7,802,330,140</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>RD\$ 10,162,841,041</u>	<u>RD\$ 10,151,838,364</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 GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2021	2020
INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS	14	RD\$ 2,033,339,014	RD\$ 1,038,983,593
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS	14	<u>92,510,926</u>	<u>72,795,828</u>
INGRESOS OPERATIVOS		2,125,849,940	1,111,779,421
CONSUMOS	15	(653,426,549)	(307,639,932)
GASTOS DE PERSONAL	16	(725,904,586)	(513,614,621)
OTROS GASTOS	17	(1,042,324,380)	(763,580,905)
AMORTIZACIONES		<u>(273,261,392)</u>	<u>(277,343,200)</u>
GASTOS OPERATIVOS		(2,694,916,907)	(1,862,178,658)
PÉRDIDA DE OPERACIÓN		(569,066,967)	(750,399,237)
INGRESOS FINANCIEROS		1,624,857	935,708
GASTOS FINANCIEROS		(18,284,637)	(4,490,100)
GANANCIA POR DIFERENCIA EN CAMBIO		<u>6,928,016</u>	<u>1,694,992</u>
PÉRDIDA DEL PERÍODO ANTES DE IMPUESTOS		(578,798,731)	(752,258,637)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:			
Corriente		(15,106,311)	(5,089,282)
Diferido		<u>(4,305,623)</u>	<u>(2,204,042)</u>
Total impuesto sobre la renta	18	<u>(19,411,934)</u>	<u>(7,293,324)</u>
PÉRDIDA NETA		(598,210,665)	(759,551,961)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADOS POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERÍODO:			
Efecto impuesto sobre la renta diferido en el superávit por ganancias de capital		<u>12,803,750</u>	<u>8,264,760</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO NETO DE IMPUESTOS		<u>12,803,750</u>	<u>8,264,760</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		<u>RD\$ (585,406,915)</u>	<u>RD\$ (751,287,201)</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 EL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020**
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	Capital Social	Capital Pagado	Reserva Legal	Aporte para Futura Capitalizaciones	Otros Resultados Integral Superávit (Por Revaluación)	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019		RD\$96,000,900	RD\$2,262,112,881	RD\$9,600,090	RD\$3,251,689,670	RD\$4,165,006,308	RD\$(1,497,021,508)	RD\$8,287,388,341
Capital pagado	13							266,229,000
Aporte para futura capitalización					266,229,000	8,264,760		8,264,760
Impuesto diferido por superávit por revaluación	13						(759,551,961)	(759,551,961)
Pérdida neta del período								
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		96,000,900	2,262,112,881	9,600,090	3,517,918,670	4,173,271,068	(2,256,573,469)	7,802,330,140
Capital pagado								
Aporte para futura capitalización								12,803,750
Impuesto diferido por superávit por revaluación	13						(598,210,665)	(598,210,665)
Pérdida neta del período								
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		RD\$96,000,900	RD\$2,262,112,881	RD\$9,600,090	RD\$3,517,918,670	RD\$4,186,074,818	RD\$(2,854,784,134)	RD\$7,216,923,225

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 EL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	RD\$(598,210,665)	RD\$(759,551,961)
Ajustes para conciliar la pérdida antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto de las actividades de operación:		
Depreciación de inmuebles y equipo, neto	273,261,392	277,343,200
Pérdida (ganancia) por retiro de propiedad, mobiliario y equipo	(38,539)	833,637
Ajuste de la provisión de impuesto sobre la renta	19,411,934	7,293,325
Estimación de pérdida crediticia esperada	4,243,278	18,533,444
Diferencias cambiarias no realizada	2,279,225	(2,505,679)
Ingresos financieros	(1,624,857)	(935,708)
Costos por consumo de equipo operacional	47,105,606	15,833,589
Costos financieros	18,284,637	4,490,100
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en activos:		
Cuentas por cobrar comerciales, neto	(29,212,791)	(33,854,133)
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles	14,329,976	60,108,505
Gastos pagados por anticipado	(2,856,536)	4,199,387
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(69,467,858)	124,957,651
Inventario de existencias inmobiliarias	11,615,174	(281,799)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional	5,335,493	7,302,096
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(79,534,192)	(92,207,672)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	68,797,270	(721,051,555)
Retenciones e impuestos por pagar	10,343,518	(2,755,915)
Acumulaciones por pagar	39,012,164	(30,359,239)
Anticipos de clientes	321,119	(6,422,105)
Otros pasivos	(18,420,809)	(12,486,265)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional	(19,761,084)	(27,044,800)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>20,188,021</u>	<u>(12,184,244)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	(284,598,524)	(1,180,746,141)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(88,285,228)	(74,780,411)
Intereses recibidos	1,624,857	935,708
Adquisición de equipo operacional	<u>(45,346,670)</u>	<u>(7,283,204)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(132,007,041)</u>	<u>(81,127,907)</u>

(Continúa)

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 2021 y 2020

(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 MIA EXHOL, S. A. con participación de 61.98% y Dominican Investment, S.L.U. con participación de 38.02%, de 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.

La Compañía ha sufrido pérdidas de operación recurrentes que han generado pérdidas acumuladas que superan el capital social, sin embargo, Meliá Hotels International, S.A., (Casa Matriz) ha expresado el compromiso de continuar proporcionando el apoyo financiero que sea necesario, a efecto de que la Compañía pueda cumplir con las obligaciones y compromisos contraídos.

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. **Costo Histórico** - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- c. **Valor Razonable** - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si

Los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

- d. **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).
- e. **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 en Caja y Bancos** - La Compañía considera como 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 neto de la estimación para pérdidas crediticias esperadas. 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 reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Compañía reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

- e. **Inventarios** - 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. La Compañía no considera necesario crear una estimación para inventarios obsoletos.
- f. **Inventario de Existencias Inmobiliarias para la Venta** - El inventario de existencias inmobiliarias consiste en terrenos e infraestructuras, así como villas y apartamentos, 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, excepto por los terrenos en fecha posterior a su reconocimiento inicial son reconocidos a su valor revaluado determinado en la fecha de la revaluación menos la depreciación acumulada o 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 ultima 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.

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.

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 porcentualmente 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 2021.
 - **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 de 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.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite a la Compañía reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).

No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de abril de 2021.

- a. **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** - Contrato 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 de 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 de 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 Compañía 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 Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía 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 Compañía 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 Compañía 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 Compañía debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Compañía 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 Compañía, 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 Compañía en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Compañía 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 Compañía no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la Compañía aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la Compañía 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 Compañía incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la Compañía (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la Compañía o el prestador.

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

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCO

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

	2021	2020
Efectivo en caja y cuentas bancarias:		
Bancos	RD\$ 168,705,836	RD\$ 90,420,398
Fondos en cajas	<u>2,216,922</u>	<u>962,023</u>
Total	<u>RD\$ 170,922,758</u>	<u>RD\$ 91,382,421</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 COMERCIALES, NETO

Las cuentas por cobrar, neto se detallan como sigue:

	2021	2020
Cuentas por cobrar	RD\$ 57,885,652	RD\$ 51,210,196
Cuentas por cobrar inmobiliaria	73,522,260	45,029,437
Cliente dudoso cobros	30,562	1,513,214
Deudores varios	22,881,719	44,356,638
Deudores dudoso cobro	8,489,954	8,326,755
Otras	<u>125,239</u>	<u>35,291</u>
Sub-total	162,935,386	150,471,531
Menos: Estimación para pérdidas crediticia esperada	<u>(35,498,202)</u>	<u>(43,872,670)</u>
Total	<u>RD\$ 127,437,184</u>	<u>RD\$ 106,598,861</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:

	2021	2020
Sin Vencer	RD\$ 89,309,335	RD\$ 55,966,230
De 31 a 60 días	5,149,987	12,681,851
De 61 a 90 días	4,546,048	2,958,168
De 91 a 120 días	3,010,687	2,953,717
Mas de 120 días	<u>60,919,329</u>	<u>75,911,565</u>
TOTAL	<u>RD\$ 162,935,386</u>	<u>RD\$ 150,471,531</u>

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

	2021	2020
No vencidas	RD\$ 89,309,335	RD\$ 55,966,230
Vencidas y no deterioradas	38,127,849	50,632,631
Deterioradas	<u>35,498,202</u>	<u>43,872,670</u>
Total	<u>RD\$ 162,935,386</u>	<u>RD\$ 150,471,531</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Saldo inicial	RD\$ (43,872,670)	RD\$ (40,840,177)
Gasto del período	(4,243,278)	(18,533,444)
Diferencia de cambio	2,088,195	(3,220,773)
Estimación utilizada durante el período	<u>10,529,551</u>	<u>18,721,724</u>
Total	<u>RD\$ (35,498,202)</u>	<u>RD\$ (43,872,670)</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 2021 y 2020. Estas cuentas generan intereses por mora de 2% mensual. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, se generaron ingresos por ventas financiadas por RD\$646,422 (2020: RD\$1,820,886), los cuales se incluyen como ingresos financieros en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral que se acompaña. El detalle de la cartera inmobiliaria por cobrar es como sigue:

	2021	2020
Clientes por ventas inmobiliarias	RD\$ 187,729,603	RD\$ 68,245,278
Intereses por cobrar	<u>11,344,024</u>	<u>1,998,105</u>
Total por Cobrar Cartera Inmobiliaria	199,073,627	70,243,383
Menos - proporción corriente	<u>(73,522,260)</u>	<u>(45,029,437)</u>
Proporción a Largo Plazo	<u>RD\$ 125,551,367</u>	<u>RD\$ 25,213,946</u>

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

	2021	2020
2022		RD\$ 19,993,971
2023	RD\$ 57,121,155	5,219,975
2024 en adelante	<u>68,430,212</u>	<u> </u>
total	<u>RD\$125,551,367</u>	<u>RD\$ 25,213,946</u>

6. INVENTARIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y CONSUMIBLES

Los inventarios se detallan como sigue:

	2021	2020
Existencias comerciales :		
Alimentos y bebidas	RD\$ 1,834,200	RD\$ 1,479,585
Artículos en tiendas	552,203	1,116,309
Artículos de regalos		186,504
Existencias consumibles:		
Mantenimiento, limpieza, auxiliares y otros	39,615,798	36,271,772
Combustibles	4,763,228	3,725,193
Suministros de amenidades y actividades	148,955	2,469,932
Suministros de oficina y uniformes	<u>416,780</u>	<u>16,411,845</u>
Total	<u>RD\$ 47,331,164</u>	<u>RD\$ 61,661,140</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no ha sido necesario el reconocimiento de una estimación para inventario de lento movimiento y obsoleto.

7. INVENTARIOS DE EXISTENCIAS INMOBILIARIAS PARA LA VENTA

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

	Solares	Infraestructura	Apartamentos	Villas	Tiempo Compartido	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	RD\$173,151,267	RD\$ 1,630,753	RD\$43,378,218	RD\$95,363,000	RD\$ 4,654,243	RD\$ 318,177,481
Honorarios traspaso propiedades			281,799			281,799
Ajustes	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>14,237,727</u>	<u>14,237,727</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	173,151,267	1,630,753	43,660,017	95,363,000	18,891,970	332,697,007
Venta de Solar	(11,615,174)					(11,615,174)
Ajustes	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>193,572</u>	<u>193,572</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>RD\$161,536,093</u>	<u>RD\$ 1,630,753</u>	<u>RD\$43,660,017</u>	<u>RD\$95,363,000</u>	<u>RD\$ 19,085,542</u>	<u>RD\$ 321,275,405</u>

Al 31 de diciembre de 2021, las existencias constan de once (11) solares, nueve (09) apartamentos y ocho (8) villas (2020: 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 2021 y 2020, los inmuebles y equipo, neto se detallan como sigue:

	Terrenos	Edificios (b)	Instalaciones	Maquinarias y Equipos de Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipos de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	Total
Costo o revaluación										
Saldo al 31 de diciembre de 2019	RD\$5,578,445,589	RD\$2,987,934,838	RD\$846,680,176	RD\$412,189,496	RD\$1,308,878,789	RD\$59,179,873	RD\$96,143,777	RD\$ 8,883,114	RD\$17,723,060	RD\$11,316,058,712
Adiciones		16,756,629	5,853,952	9,774,552	40,676,385	9,614,781	513,870	373,291	(8,783,047)	83,563,460
Traslados			(5,440,418)							(8,783,047)
Retiros										(5,440,418)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5,578,445,589	3,004,691,467	847,093,710	421,964,048	1,349,555,174	68,794,654	96,657,647	9,256,405	8,940,013	11,385,398,707
Adiciones		5,417,560	21,444,448	26,813,784	20,930,600	1,462,085	9,161,549	3,055,201	(4,318,614)	88,285,227
Traslados										
Retiros										(4,318,614)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5,578,445,589	3,010,109,027	868,538,158	448,777,832	1,370,485,774	70,256,739	105,819,196	12,311,606	4,621,399	11,469,365,320
	Terrenos	Edificios (b)	Instalaciones	Maquinarias y Equipos de Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipos de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	Total
Depreciación acumulada										
Saldo al 31 de diciembre de 2019		RD\$ (852,887,597)	RD\$(179,655,261)	RD\$(188,598,449)	RD\$ (559,860,350)	RD\$(44,292,398)	RD\$(75,659,383)	RD\$(5,147,032)		RD\$(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		(922,224,524)	(231,584,983)	(218,342,251)	(669,213,270)	(49,299,559)	(82,296,159)	(5,876,144)		(2,178,836,890)
Gasto de depreciación del año		(69,482,459)	(54,956,153)	(30,984,948)	(103,940,478)	(5,956,926)	(7,100,037)	(840,391)		(273,261,392)
Retiros										
Saldo al 31 de diciembre de 2021		(991,706,983)	(286,541,136)	(249,327,199)	(773,153,748)	(55,256,485)	(89,396,196)	(6,716,535)		(2,452,098,282)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	RD\$5,578,445,589	RD\$2,018,402,044	RD\$ 581,997,022	RD\$ 199,450,633	RD\$ 597,332,026	RD\$ 15,000,254	RD\$ 16,423,000	RD\$ 5,595,071	RD\$ 4,621,399	RD\$ 9,017,267,038
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	RD\$5,578,445,589	RD\$2,082,466,943	RD\$ 615,508,727	RD\$ 203,621,797	RD\$ 680,341,904	RD\$ 19,495,095	RD\$ 14,361,488	RD\$ 3,380,261	RD\$ 8,940,013	RD\$ 9,206,561,817

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:

	2021	2020
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	2021	2020
Cuentas por cobrar:			
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	Relacionada	RD\$ 8,650,982	RD\$ 7,041,165
Hotelpoint S.L.	Relacionada	106,391,342	46,886,914
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	29,988,053	53,803,350
Inversiones Agara, S.A. (Pta Cana)	Relacionada	904,710	2,930,857
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	3,365,784	2,261,760
Melia Management, S.A.	Relacionada	33,758,267	940,680
Sierra Parima, S.A.	Relacionada	289,239	300,884
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	286,224	
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	494,794	490,934
Caribotels De México SA De CV	Relacionada		10,541
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada		<u>8,702</u>
Sol Melia VC México S.A de C.V	Relacionada	<u>14,250</u>	
		<u>RD\$ 184,143,645</u>	<u>RD\$ 114,675,787</u>

Saldos:	Vínculos	2021	2020
Cuentas por pagar:			
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	RD\$ 20,844	RD\$ 1,998
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	(4,581,060)	(3,685,990)
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	(2,614,326)	(3,256,055)
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	(206,009)	(919,356)
Network Investments Spain S.L.U.	Relacionada	(3,497,809)	(12,913,283)
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	Relacionada	(22,644,939)	(3,033,216)
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada	(27,884)	
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	(116,283,801)	(49,341,910)
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	8,145,597	9,952,322
Inversiones Agara, S.A.S. (Pta Cana)	Relacionada	834,825	(6,657,876)
Hotelpoint S.L.	Relacionada	<u>9,634,170</u>	<u>7,430,244</u>
		<u>RD\$ (131,220,392)</u>	<u>RD\$ (62,423,122)</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:

Saldos:	2021	2020
Documentos por pagar:		
Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	RD\$ 598,055,486	RD\$ 185,627,872
Inversiones Areito, S.A.S.	248,951,327	81,212,194
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	<u>48,645,661</u>	<u>49,307,404</u>
	<u>RD\$ 895,652,474</u>	<u>RD\$ 316,147,470</u>

Los documentos por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron otorgados por un plazo de 1 año. Las tasas de interés para créditos en pesos aplicadas fueron de 3.00% en el 2021, (3.25% en el 2020).

Transacciones	Vínculos	2021		2020	
		Compras	Ventas	Compras	Ventas
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	RD\$ 203,896	RD\$ 436,310	RD\$ 332,577	RD\$ 168,812
Melia Hotels Orlando, LLC	Relacionada				287,835
Bisol Vallarta S.A. De C.V.	Relacionada				
Cala Formentor, SA De CV	Relacionada	332,170		65,021	
Caribotels De México SA De CV	Relacionada	10,345		19,021	
Hotelpoint S.L.	Relacionada		524,991,440		335,884,400
Inversiones Agara, S.A.S.	Relacionada	11,180,454	2,795,100	29,168,610	13,392,557
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	591,246,363	218,825,518	53,445,588	129,314,999
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	47,034,588	32,870,823	79,020,668	12,766,548
Prodigios Interactivos S.A	Relacionada	2,707,448	3,908,049	1,010,332	1,708,602
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	7,814	2,795,600		2,365,523
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	1,476,986	29,029,757	2,998,549	14,182,772
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	23,879,991	79,806,234	3,245,217	36,562,857
Sol Melia VC México, S.A. de CV	Relacionada				6,832
Network Investments Spain S.L.U.	Relacionada	4,949,344		4,885,780	
		<u>RD\$ 683,029,399</u>	<u>RD\$ 895,458,831</u>	<u>RD\$174,191,363</u>	<u>RD\$546,641,737</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 2021 y 2020, los sueldos y las compensaciones pagados a los ejecutivos antes mencionados fueron de aproximadamente RD\$127,549,315 y RD\$65,790,731, respectivamente.

10. CUENTA POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS

La cuenta por pagar a proveedores y otras se detallan como sigue:

	2021	2020
Proveedores	RD\$ 84,302,286	RD\$ 176,673,947
Acreedores por prestaciones	<u>178,374,276</u>	<u>165,536,807</u>
TOTAL	<u>RD\$ 262,676,562</u>	<u>RD\$ 342,210,754</u>

11. ACUMULACIONES POR PAGAR

La acumulaciones por pagar se detallan como sigue:

	2021	2020
Remuneraciones pendientes de pago	RD\$ 26,708,094	RD\$ 10,892,835
Previsiones varias personal	1,622,273	21,430
Previsión pagas extras	41,009,066	27,870,031
Previsión incentivos personal	16,601,727	3,585,269
Previsión prima vacacional	6,206,268	8,685,036
Cobros anticipados propinas	3,809,659	2,931,372
Previsiones varias	4,559,000	2,061,008
Previsión honorarios	367,193	855,000
Otras provisiones	<u>41,703,368</u>	<u>36,328,985</u>
Total	<u>RD\$ 142,586,648</u>	<u>RD\$ 93,230,966</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	2021	2020
Ingresos diferidos - Club vacacional	RD\$124,041,504	RD\$ 145,323,750
Otros ingresos - Desarrollo inmobiliario	<u>7,440,090</u>	<u>650,408</u>
Sub-total	131,481,594	145,974,158
Menos;		
Gastos diferidos por ventas - Club Vacacional	<u>(26,738,400)</u>	<u>(32,073,892)</u>
Total	<u>RD\$104,743,194</u>	<u>RD\$ 113,900,266</u>

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

- a) **Capital en Acciones Comunes** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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.
 - Al 31 de diciembre 2020, la composición de 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%. El 29 de diciembre 2021, mediante acta de asamblea, se establece que el día 19 de octubre de 2021 se aprobó la fusión por absorción de la accionista Dominican Marketing & services S.L (Sociedad absorbida) y Dominican Investment, S.L.U, por consiguiente esta última pasa a tener una participación de 38.02%, por lo tanto, al 31 de diciembre 2021, la composición es como sigue: MIA EXHOL, S. A. con participación de 61.98% y Dominican Investment, S.L.U con una participación de 38.02%.
- 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, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto asciende a RD\$9,600,090.
- d) **Aportes para Futura Capitalización** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo es de RD\$3,517,918,670 y RD\$3,517,918,670, 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 Compañía 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 Compañía recibió de la acionista 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 2021 y 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\$4,186,074,818 (2020: RD\$4,173,271,068), neto del impuesto sobre la renta diferido pasivo.

Al 31 de diciembre de 2021, el impuesto sobre la renta diferido pasivo asciende a RD\$1,331,919,464 (2020: RD\$1,344,723,214).

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, la Compañía actualizó el impuesto sobre la renta diferido pasivo, correspondiente al superávit por revaluación por un importe ascendente a RD\$12,803,750 (2020: RD\$8,264,760), 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:

	2021	2020
Venta de paquetes "Todo Incluido"	RD\$ 1,138,184,274	RD\$ 526,684,558
Ingresos habitaciones	33,654,910	9,476,308
Ingresos alimentos y bebidas	47,584,150	12,534,596
Ingresos por suplemento de banquetes	22,921,114	13,087,834
Ingresos casinos	38,842,401	12,934,190
Prestación de servicios diversos	4,331,974	35,223,275
Ingresos de Spa, Gym y deportes	188,103,035	34,482,281
Ingresos servicios a intercompañías (nota 9)	149,400,687	66,819,702
Ventas almacén otras empresas	54,450,837	45,704,954
Ingresos por cuota de mantenimiento	30,928,637	24,928,780
Refacturaciones coste social	69,869,462	26,366,275
Alquiler de espacios	33,029,251	22,595,654
Ingresos por alquileres y prestación de servicios	152,684,039	152,758,669
Refacturaciones varias	28,423,674	28,639,121
Ingresos Club Vacacional	19,761,083	27,044,800
Ingresos Golf	39,615,374	28,209,708
Otros ingresos	74,065,038	44,288,716
	<u>RD\$ 2,125,849,940</u>	<u>RD\$ 1,111,779,421</u>

15. CONSUMOS

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

	2021	2020
Alimentos y bebidas	RD\$ 447,813,732	RD\$ 201,598,199
Otros consumos	<u>205,612,817</u>	<u>106,041,733</u>
	<u>RD\$ 653,426,549</u>	<u>RD\$ 307,639,932</u>

16. GASTOS DE PERSONAL

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

	2021	2020
Sueldos y salarios	RD\$ 422,704,893	RD\$ 260,667,584
Cargas sociales y otros beneficios	<u>303,199,693</u>	<u>252,947,037</u>
	<u>RD\$ 725,904,586</u>	<u>RD\$ 513,614,621</u>

17. OTROS GASTOS

Los otros gastos se detallan como sigue:

	2021	2020
Gastos operativos	RD\$ 652,204,715	RD\$ 530,773,634
Gastos energéticos	361,379,832	192,413,123
Otros tributos	22,224,510	18,753,289
Insolvencias	4,243,278	18,533,444
Otros gastos	<u>2,272,045</u>	<u>3,107,415</u>
Total	<u>RD\$ 1,042,324,380</u>	<u>RD\$ 763,580,905</u>

18. IMPUESTOS

Conforme el procedimiento general establecido en el Código Tributario Dominicano (Ley 11-92), al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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. En fechas 30 de diciembre de 2019, 26 de febrero de 2021, 30 de julio de 2021 y 30 de diciembre de 2021 se firmaron adendas sucesivas extendiendo el acuerdo hasta el 2021.

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 ganancia o pérdida y otro resultado integral, se compone de:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	RD\$ 15,106,311	RD\$ 5,089,282
Impuesto sobre la renta diferido	<u>4,305,623</u>	<u>2,204,042</u>
	19,411,934	7,293,324
Reclasificación a otros gastos de		
Operación de impuesto mínimo (a)	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ (204,531)</u>

Cálculo del Impuesto sobre la Renta Corriente - Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cálculo del impuesto sobre la renta es el siguiente:

	2021	2020
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	RD\$(578,798,731)	RD\$(752,258,636)
Gasto impuesto no deducible	12,851,796	5,249,527
Ajuste por depreciación fiscal	(138,237,779)	(134,269,214)
Ajustes por inflación - activos no monetarios	(31,273,096)	(23,735,243)
Ajuste ingresos en virtud del APA (*)	956,009,167	988,867,911
Ajuste Confotur	(152,347,978)	(69,935,426)
Otros ajustes	<u>(23,531,514)</u>	<u>15,204,333</u>
Utilidad fiscal	44,671,865	29,123,252
Tasa de impuesto sobre la renta	<u>27%</u>	<u>27%</u>
Impuesto sobre la renta determinado	12,061,404	7,863,278
Exceso/insuficiencia en provisión de impuesto sobre la renta	<u>3,044,907</u>	<u>(2,773,996)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente (a)	<u>RD\$ 15,106,311</u>	<u>RD\$ 5,089,282</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 2021, 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:

	2021	2020
Total activos	RD\$10,176,413,883	RD\$10,166,929,640
Impuesto diferido y/o anticipado	(48,925,864)	(53,040,476)
Activos no gravables	(5,518,144,281)	(5,518,144,281)
Total activos - base imponible	4,609,343,738	4,595,744,883
Activos Gravados 20.79%/18.00% confotur	958,056,761	827,234,079
Tasa de tributación	<u>1%</u>	<u>1%</u>
Gasto por impuesto sobre los activos	<u>9,580,568</u>	<u>8,272,341</u>
Crédito ISR		7,863,278
Impuesto al activo neto	9,580,568	409,063
Exoneración 1 ^{era} cuota del impuesto al activo		<u>(204,531)</u>
Impuesto del Ejercicio Neto	<u>RD\$ 9,580,568</u>	<u>RD\$ 8,067,810</u>

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

	2021	2020
Total ingresos	RD\$2,134,441,352	RD\$1,114,410,122
Ingresos gravados 23.55%/29.41% confotur	RD\$ 502,558,479	RD\$ 327,636,576
Base imponible	<u>2.40%</u>	<u>2.40%</u>
Gasto por impuesto	<u>RD\$ 12,061,404</u>	<u>RD\$ 7,863,278</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre los activos resultó ser superior al impuesto sobre los ingresos, sin embargo, en 2021, 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 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Estimación para pérdidas esperadas	RD\$ 6,430,791	RD\$ 8,447,656
Diferencial cambiario	381,258	(237,794)
Propiedad, mobiliario y equipos	531,578,328	455,304,872
Provisiones	<u>1,582,494</u>	<u>1,422,598</u>
Total Impuesto diferido activo (no reconocido)	<u>RD\$ 539,972,871</u>	<u>RD\$ 464,937,332</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 2021, 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. A continuación se muestra el detalle:

	Servicios Hoteleros	Campo de Golf	Ventas Inmobiliarias	Casino	Lavandería	Total
Ingresos Totales	RD\$1,631,882,873	RD\$ 58,861,527	RD\$361,472,731	RD\$45,803,517	RD\$36,420,704	RD\$2,134,441,352
	76.45%	2.76%	16.94%	2.15%	1.70%	100%
Activos totales	5,404,138,965	4,117,190,963	534,945,321	31,489,259	88,649,375	10,176,413,883
Reevaluación	(1,704,348,321)	(3,813,645,961)				(5,517,994,282)
Deducciones	(48,503,667)	(299,992)	(1,051)	(28,985)	(242,168)	(49,075,863)
	<u>RD\$3,651,286,977</u>	<u>RD\$ 303,245,010</u>	<u>RD\$534,944,270</u>	<u>RD\$31,460,274</u>	<u>RD\$88,407,207</u>	<u>RD\$4,609,343,738</u>
Distribución	79.21%	6.58%	11.61%	0.68%	1.92%	100%

Impuesto Sobre la Renta Diferido - A continuación, se presenta el movimiento del impuesto sobre la renta diferido durante los años 2021 y 2020, se presenta a continuación:

Descripción	Saldo al 2020	Movimiento del Año	Saldo al 2021
Superávit por revaluación	RD\$(1,344,723,214)	RD\$ 12,803,750	RD\$(1,331,919,464)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional	41,496,926	(5,892,880)	35,604,046
Activo por costos de obtención de contratos de alojamiento vacacional	(10,919,464)	1,587,257	(9,332,207)
Totales	<u>RD\$(1,314,145,752)</u>	<u>RD\$ 8,498,127</u>	<u>RD\$(1,305,647,625)</u>

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	(11,770,061)	850,597	(10,919,464)
Totales	<u>RD\$(1,320,206,470)</u>	<u>RD\$ 6,060,718</u>	<u>RD\$(1,314,145,752)</u>

Distribución	2021	2020
Impuesto sobre la renta diferido – gasto	RD\$ (4,305,623)	RD\$ (2,204,042)
Superávit por revaluación Pérdidas acumuladas	12,803,750	8,264,760
	<u>RD\$ 8,498,127</u>	<u>RD\$ 6,060,718</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

	2021	2021
	Valor Registrado	Valor Razonable
Activos Financieros:		
Efectivo en caja y banco	RD\$ 170,922,758	RD\$ 170,922,758
Cuentas por cobrar, neto	127,437,184	127,437,184
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	184,143,645	184,143,645
Fianzas y depósitos	<u>1,031,559</u>	<u>1,007,394</u>
Total	<u>RD\$ 483,535,146</u>	<u>RD\$ 483,510,981</u>
	2021	2021
	Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$ (131,220,392)	RD\$ (131,220,392)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(895,652,474)	(895,652,474)
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(262,676,562)	(262,676,562)
Otros pasivos	(5,678,863)	(5,678,863)
Anticipos de clientes	<u>(21,596,230)</u>	<u>(21,596,230)</u>
Total	<u>RD\$ (1,316,824,521)</u>	<u>RD\$ (1,316,824,521)</u>
	2020	2020
	Valor Registrado	Valor Razonable
Activos Financieros:		
Efectivo en caja y banco	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	2020
	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	<u>(17,478,201)</u>	<u>(17,478,201)</u>
Total	<u>RD\$ (762,359,218)</u>	<u>RD\$ (762,359,218)</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 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	Nota	2021	2020
Efectivo en caja y bancos	4	RD\$ 170,922,758	RD\$ 91,382,421
Cuentas por cobrar, neto	5	127,437,184	106,598,861
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		184,143,645	114,675,787
Fianzas y depósitos		<u>1,031,559</u>	<u>1,035,455</u>
Total		<u>RD\$ 483,535,146</u>	<u>RD\$ 313,692,524</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 2021, se muestra a continuación:

	2021		
	A la Demanda	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses
	RD\$	RD\$	RD\$
Cuentas por pagar a partes relacionadas	124,640,602	1,544,989	5,034,801
Documentos por pagar a partes relacionadas	106,161,012	161,598,276	627,893,186
Cuentas por pagar a proveedores y otras	130,316,975	70,154,535	62,205,052
Otros pasivos	(165,529)	868,423	4,975,970
Anticipos de clientes	10,432,723	(5,318,488)	16,481,995
Intereses futuros a pagar	2,753,883	5,339,782	16,719,142
	<u>RD\$ 374,139,666</u>	<u>RD\$ 234,187,517</u>	<u>RD\$ 733,310,146</u>
			<u>RD\$ 1,341,637,329</u>

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

	2020		
	A la Demanda	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses
	RD\$	RD\$	RD\$
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,098,611	33,426,134	8,898,377
Documentos por pagar a partes relacionadas	(69,524,158)	169,702,234	215,969,394
Cuentas por pagar a proveedores y otras	92,436,828	84,431,326	165,342,600
Otros pasivos	(150,360)	3,048,023	21,202,010
Anticipos de clientes	935,926	7,262,578	9,322,210
Intereses futuros a pagar	885,623	1,685,541	5,268,390
	<u>RD\$ 44,682,470</u>	<u>RD\$ 299,555,836</u>	<u>RD\$ 426,002,981</u>
			<u>RD\$ 770,241,287</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:

	2021		2020	
	US\$	€\$	US\$	€\$
Activos:				
Efectivo en caja y banco	1,238,353	242,475	727,842	106,843
Cuentas por cobrar, neto	2,064,459		1,841,682	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>69,349</u>		<u>92,624</u>	
Total de activos	<u>3,372,161</u>	<u>242,475</u>	<u>2,662,148</u>	<u>106,843</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(60,238)	(108,147)	272,219	(233,742)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(15,650,000)		(5,450,000)	
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(3,651,827)	(6,241)	(3,633,636)	(37,115)
Otros Pasivos	(96,086)		(393,136)	
Anticipos de Clientes	<u>(192,168)</u>	<u>(170)</u>	<u>(194,878)</u>	<u>(170)</u>
Total de pasivos	<u>(19,650,319)</u>	<u>(114,558)</u>	<u>(9,399,431)</u>	<u>(271,027)</u>
Exceso de pasivos sobre activos	<u>(16,278,158)</u>	<u>127,917</u>	<u>(6,737,283)</u>	<u>(164,184)</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se utilizaron los tipos de cambio de RD\$57.23 y RD\$58.01 por US\$1.00 respectivamente, así como las denominaciones en Euro eran de RD\$64.78 y RD\$71.23 por EUR€1.00 para valorar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera.

Para el período 2021, se utilizó un tipo de cambio de RD\$57.23 (2020: RD\$58.01), así como las denominaciones en Euro eran de RD\$64.78 y RD\$71.23 para valorar 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 2021 y 2020, se reconoció un ingreso por diferencias de cambio neto por un monto de RD\$6,928,016 y RD\$1,694,993, 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, es como sigue:

		Aumento (Disminución) en la Tasa	Efecto en Resultados Antes de Impuestos
2021	US\$	5%	(46,580,103)
		-5%	46,580,103
	Euros	5%	414,299
		-5%	<u>(414,299)</u>
2020	US\$	5%	(19,541,057)
		-5%	19,541,057
	Euros	5%	(584,734)
		-5%	<u>584,734</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:

<u>Año</u>	Aumento (disminución)	Efecto utilidad antes de impuesto <u>Aumento (disminución)</u>
2021	+5%	(914,232)
	-5%	914,232
2020	+5%	(224,505)
	-5%	224,505

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 2021 y 2020, 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.

21. EVENTOS SIGNIFICATIVO

Crisis Sanitaria - A la fecha de formulación de estos estados financieros terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha realizado una valoración de los impactos que ha tenido el COVID-19 sobre la Compañía en el corto plazo, entre los que se destacan:

- Una disminución de sus ingresos operativos de un 19% respecto a 2019.
- Una disminución de personal de un 19% respecto a 2019.
- Durante el período 2021, se recibieron préstamos de las relacionadas Infinity Vacation Dominicana, S.A.S. por valor de US\$7,250,000 e Inversiones Areito, S.A.S. por valor de US\$2,950,000; 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 Compañía 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 Compañía matriz del Grupo al que pertenece la Compañía ha puesto planes específicos suficientes para la mejora y gestión eficiente de la liquidez y ahorro de costes.
- Riesgo de operaciones: La Compañía 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 el impacto de cualquier evento imprevisto. A la fecha no se verifican riesgos de interrupción temporal de operaciones por efectos de pandemia.
- Riesgo de continuidad: Considerando todos los factores antes mencionados y que la Compañía dispone del compromiso expreso del grupo al que la Compañía pertenece de apoyar financiera y operativamente a la Compañía hasta la estabilización de la mencionada situación.

A pesar de la escasa visibilidad, fruto del impacto de la variante Omicron y el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia; a la fecha del informe, se percibe una mejora en las ocupaciones. No obstante, el ritmo e intensidad de recuperación a largo plazo 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 de la Compañía 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 2021, fueron autorizados para su emisión el 6 de junio de 2022, 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.

* * * * *