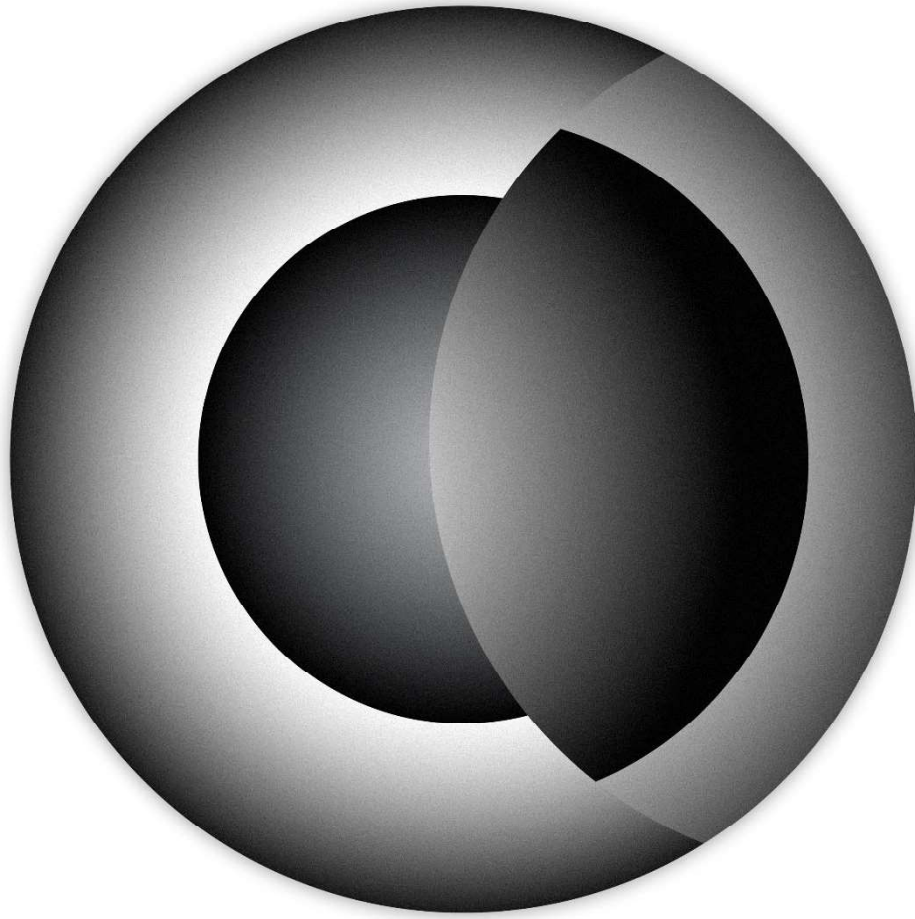


Deloitte.



DESARROLLOS SOL, S.A.

Estados Financieros por los años
que terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021,
e Informe de los Auditores Independientes
del 25 de septiembre de 2023



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
Desarrollos Sol, S.A.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Desarrollos Sol, S.A. (la “Compañía”), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los correspondientes estados de resultados operativos y otro resultado integral, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad 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 Desarrollos Sol, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que, terminados 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, 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 2022 y 2021, 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

1. *Negocio en Marcha* - 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. En la Nota 22 a los estados financieros adjuntos, la Administración revela las acciones tomadas para disminuir las pérdidas acumuladas e iniciar a presentar un resultado positivo. 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.
2. *Según se revela en la Nota 23*, la Compañía realizó ajustes relacionados a las revalorizaciones de terrenos e impuesto diferido pasivo, y reconoció de forma retroactiva estos ajustes a los activos y pasivos anteriores al 2020. Auditamos dichos ajustes, y en nuestra opinión, las mismas son razonables y han sido aplicadas adecuadamente de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, previamente informados han sido reexpresados. Este asunto no califica 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 Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

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

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

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



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

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

A handwritten signature in black ink that reads "Deloitte".

25 de septiembre de 2023

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 2022 Y 2021
(Expresados en Pesos Dominicanos)**

	Nota	2022	2021 (Reexpresado)	2020 (Reexpresado)
ACTIVOS				
Efectivo en caja y bancos	3b,4	RD\$ 227,925,297	RD\$ 170,922,758	RD\$ 91,382,421
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3c,5	122,398,115	127,437,184	106,598,861
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	455,804,108	184,143,645	114,677,785
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles	3e,6	70,793,143	47,331,164	61,661,140
Inventarios de existencias inmobiliarias para la venta	3f,7	313,077,222	321,275,405	332,697,007
Anticipos a proveedores		498,321	3,723,055	1,249,317
Impuesto sobre la Renta Anticipado		-		4,360,776
Activos por Impuesto Corriente		4,727,732	3,859,710	2,101,063
Gastos pagados por anticipado	20	<u>33,776,037</u>	<u>18,064,306</u>	<u>15,207,769</u>
Total activo circulante		<u>1,228,999,975</u>	<u>876,757,227</u>	<u>729,936,139</u>
CUENTAS POR COBRAR INMOBILIARIA				
A LARGO PLAZO	3c,5	67,258,174	125,551,367	25,213,946
INMUEBLE Y EQUIPO, NETO	3g,8	3,290,478,766	3,499,272,756	3,688,567,535
EQUIPOS OPERACIONALES		58,246,941	97,017,697	142,364,368
OTROS ACTIVOS		1,014,062	1,031,559	1,035,457
INVERSIONES EN ASOCIADAS		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
Total activo largo plazo		<u>3,417,147,943</u>	<u>3,723,023,379</u>	<u>3,857,331,306</u>
Total Activos		<u>RD\$ 4,646,147,918</u>	<u>RD\$ 4,599,780,606</u>	<u>RD\$ 4,587,267,445</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	RD\$ 430,859,040	RD\$ 131,220,392	RD\$ 62,425,120
Documentos por pagar a partes relacionadas	9	783,928,528	895,652,474	316,147,470
Cuentas por pagar a proveedores y otras	10	331,618,414	262,676,562	342,210,754
Otros pasivos		8,442,282	5,678,862	24,099,672
Impuesto sobre la renta por pagar	18	302,390	10,725,913	
Acumulaciones por pagar	11	130,484,093	142,586,648	93,230,966
Anticipos de clientes		<u>31,913,926</u>	<u>21,596,230</u>	<u>17,478,201</u>
Total pasivo circulante		<u>1,717,548,673</u>	<u>1,470,137,081</u>	<u>855,592,183</u>
INGRESOS DIFERIDOS	12	71,994,071	104,743,194	113,900,266
OTROS PASIVOS		<u>20,043,174</u>	<u>20,323,762</u>	<u>19,293,385</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>92,037,245</u>	<u>125,066,956</u>	<u>133,193,651</u>
Total Pasivos		<u>1,809,585,918</u>	<u>1,595,204,037</u>	<u>988,785,834</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:				
Capital social	13	96,000,900	96,000,900	96,000,900
Aportes para futuras capitalización		3,517,918,670	3,517,918,670	3,517,918,670
Capital pagado en exceso		2,262,112,881	2,262,112,881	2,262,112,881
Reserva legal		9,600,090	9,600,090	9,600,090
Pérdidas acumuladas		(2,881,055,972)	(2,287,150,930)	(1,529,803,012)
Pérdidas del ejercicio		<u>(168,014,569)</u>	<u>(593,905,042)</u>	<u>(757,347,918)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,836,562,000</u>	<u>3,004,576,569</u>	<u>3,598,481,611</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>RD\$ 4,646,147,918</u>	<u>RD\$ 4,599,780,606</u>	<u>RD\$ 4,587,267,445</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 RESULTADOS DE OPERACIÓN Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021**
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2022	2021 (Reexpresado)
INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS	3m,14	RD\$ 3,640,804,648	RD\$2,033,339,014
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS	3m,14	<u>117,632,059</u>	<u>92,549,464</u>
INGRESOS OPERATIVOS		3,758,436,707	2,125,888,478
CONSUMOS	15	(1,085,281,006)	(653,426,549)
GASTOS DE PERSONAL	16	(944,026,001)	(725,904,586)
OTROS GASTOS	17	(1,603,213,257)	(1,042,362,918)
DEPRECIACIÓN	3g, 8	<u>(272,072,631)</u>	<u>(273,261,392)</u>
GASTOS OPERATIVOS		(3,904,592,895)	(2,694,955,445)
PÉRDIDA DE OPERACIÓN		(146,156,188)	(569,066,967)
INGRESOS FINANCIEROS		3,271,529	1,624,857
GASTOS FINANCIEROS	3o	(31,708,077)	(18,284,637)
GANANCIA POR DIFERENCIA EN CAMBIO		<u>19,029,872</u>	<u>6,928,016</u>
PÉRDIDA DEL PERÍODO ANTES DE IMPUESTOS		(155,562,864)	(578,798,731)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	3l, 18		
Corriente		(12,451,705)	(15,106,311)
Diferido		<u> </u>	<u> </u>
Total impuesto sobre la renta		<u>(12,451,705)</u>	<u>(15,106,311)</u>
PÉRDIDA NETA		<u>RD\$ (168,014,569)</u>	<u>RD\$(593,905,042)</u>

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

DESARROLLOS SOL, S.A.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2022	2021 Reexpresado
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Pérdida Neta		RD\$(168,014,569)	RD\$(593,905,042)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:			
Depreciación de inmuebles y equipo, neto	3g,8	272,072,631	273,261,392
Remuneraciones pendientes de pago		98,739	26,708,094
Previsiones varias personal		3,341,504	1,622,273
Previsión pagas extras		50,244,421	41,009,066
Previsión incentivos personal		14,977,610	16,601,727
Previsión prima vacacional		4,321,273	6,206,268
Cobros anticipados propinas		5,651,739	3,809,659
Previsiones varias		2,643,826	4,559,000
Previsiones honorarios		550,000	367,193
Ganancia por venta de inmuebles y equipo, Neto		(1,491,684)	(38,539)
Ajuste de provisión de impuesto sobre la renta	18	12,451,705	15,106,311
Estimación de pérdida crediticia esperada	5	14,893,954	4,243,278
Diferencias cambiarias no realizadas		38,850,724	2,279,225
Ingresos financieros		(3,271,529)	(1,624,857)
Costos por consumo de equipo operacional		71,593,684	47,105,606
Costos financieros		31,708,077	18,284,637
Gasto por provisiones varias		90,299,538	100,081,987
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		63,349,759	(29,212,791)
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles		(23,461,979)	14,329,976
Gastos pagados por anticipado		(15,711,731)	(2,856,536)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(271,660,463)	(69,467,858)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		9,679,529	5,335,493
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras		(68,941,852)	(79,534,192)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(299,638,649)	68,797,270
Acumulaciones y retenciones e impuestos por pagar		(91,448,836)	(69,948,407)
Anticipos de clientes		13,542,430	321,119
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		(35,850,107)	(19,761,083)
Impuesto sobre la renta pagado		14,980,293	20,188,021
Otros			
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(264,239,963)	(196,131,710)

(Continúa)

DESARROLLOS SOL, S.A.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021
 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2022	2021 Reexpresado
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipos		RD\$ (63,278,641)	RD\$ (88,285,228)
Inventarios existencias inmobiliarias para la venta		8,198,183	11,615,174
Intereses recibidos		3,271,529	1,624,857
Equipo operacional		<u>(38,770,757)</u>	<u>(45,346,671)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(90,579,686)	(120,391,868)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Intereses pagados		(31,708,077)	(18,284,637)
Adquisición de préstamos		(33,750,000)	
Pagos documentos por pagar a partes relacionadas		<u>477,280,265</u>	<u>414,348,552</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		411,822,188	396,063,915
AUMENTO NETO DE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS		57,002,539	79,540,337
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL INICIO DEL AÑO		<u>170,922,759</u>	<u>91,382,421</u>
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL FINAL DEL AÑO		<u>RD\$227,925,298</u>	<u>RD\$170,922,758</u>
ACTIVIDADES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO:		RD\$621,562,500	
Cesión de crédito entre partes relacionadas			
			(Concluye)

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

DESARROLLOS SOL, S.A.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021**
(Expresados en Pesos Dominicanos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Desarrollos Sol, S.A. (en adelante la “Compañía”) es una compañía organizada el 1° 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 Bávaro, en la Provincia La Altagracia, República Dominicana. Tiene como actividades principales la explotación hotelera, el desarrollos 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 Compañía 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 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 de presentación. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos no monetarios 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). El diferencial cambiario derivado de esa traducción se reconoce en el estado de resultados operativo y otros resultado integral.
- 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 y cuentas por cobrar comerciales, 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 de Alimentos, Bebidas y Consumibles** - Los inventarios consisten principalmente de bebidas, suministros y bienes perecederos y están valuados al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo se determina utilizando el método de costo promedio. 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 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 desmantelar 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 resultados de operación y otro resultado integral 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 incurra.

Depreciación de Inmuebles y Equipo - El costo histórico de 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 e intangibles, 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 vigor de la Ley N°. 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 con la normativa contable.

La Compañía se ha acogido a las exoneraciones contempladas por la ley de CONFOTUR en su resolución N°. 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 con 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 se apliquen 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. **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 con 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 con 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.

Prestación de Servicios neto de 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 con 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.

- n. **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.
- o. **Ingresos (Gastos) 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.

- p. **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 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 - *Provisiones, Pasivos y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 - *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 - *Propiedad, planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos

generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Compañía mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 - *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 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 resultado integral, 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 resultado integral donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras anuales a las normas IFRS 2018-2021

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, 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 controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

IFRS 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la

Compañía (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la Compañía o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 – Arrendamientos.

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

IAS 41 - Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de IAS 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en IAS 41 con los requerimientos de IFRS 13 - *Medición del Valor Razonable* para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

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 NIIF nuevas y modificadas que se han emitido, pero que aún no están vigentes:

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes, sin embargo, la Compañía no espera que estas nuevas y modificaciones a la NIIF no generarán impactos significativos en los estados financieros de la Compañía:

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de junio 2020 y diciembre 2021)	Contratos de Seguro
Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables
Enmiendas a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.
NIIF S1 y S2	Sostenibilidad y clima

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:

IFRS 17 - Contratos de Seguro

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

La IFRS 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 2021, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) 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 IFRS 9 (Enmiendas a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para períodos anuales empezando en o después del 1º de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

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

Para los propósitos de los requerimientos 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.

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Específicamente, las enmiendas 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 es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación 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 participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados 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 enmiendas 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 enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, 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 momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la Compañía ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1º de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre materialidad-Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración Práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1º de enero de 2023, para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 - *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del período comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer período comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos,
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1º de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

NIIF S1 y S2 – Sostenibilidad y Clima.

La NIIF S1 (Norma Internacional de Información Financiera sobre Información Climática) y la NIIF S2 (Norma Internacional de Información Financiera sobre Información Social y de Capital Humano), son dos normas que establecen los requisitos para la presentación y revelación de información no financiera relacionada con el clima, la sociedad y el capital humano.

Estas normas tienen como objetivo proporcionar información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros, tales como inversionistas, acreedores, reguladores y otros grupos de interés.

De acuerdo con las NIIF S1 y NIIF S2, las empresas deben adicionar a su información financiera los siguientes reportes:

- Un estado de situación financiera climática, que muestre los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con el clima, así como los riesgos y oportunidades asociados.
- Un estado de situación financiera social y de capital humano, que muestre los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con la sociedad y el capital humano, así como los impactos positivos y negativos generados y,
- Una memoria explicativa que complemente y amplíe la información presentada en los estados anteriores, incluyendo aspectos cualitativos, cuantitativos y narrativos.

NIIF S1 y NIIF S2 aplican a todas las entidades que preparen estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), independientemente de su tamaño, sector o ubicación geográfica.

Sin embargo, el ISSB ha previsto algunas exenciones o alivios para las entidades más pequeñas o menos complejas, así como para aquellas que operen en sectores o jurisdicciones con requerimientos específicos.

El objetivo de la aplicación de NIIF S1 y NIIF S2 por parte de las empresas es mejorar la transparencia, la rendición de cuentas y la toma de decisiones en materia de sostenibilidad. Al presentar información no financiera junto con la información financiera, las empresas pueden mostrar su contribución al desarrollo sostenible, así como su exposición y gestión de los riesgos y oportunidades emergentes. Asimismo, pueden facilitar el acceso a fuentes de financiación más diversas y favorables, así como fortalecer su reputación e imagen corporativa.

De acuerdo con ISSB, NIIF S1 y NIIF S2 son efectivas para los períodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2024, lo que significa que los inversores pueden comenzar a ver información en 2025 en función de las empresas que aplican NIIF para su ciclo de presentación de informes de 2024; sin embargo, la aplicación obligatoria de estas normas dependerá del proceso de adopción o incorporación que realice cada jurisdicción o autoridad competente.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El efectivo en caja y banco se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo en caja y cuentas bancarias:		
Bancos	RD\$224,964,972	RD\$168,705,836
Fondos en cajas	<u>2,960,325</u>	<u>2,216,922</u>
Total	<u>RD\$227,925,297</u>	<u>RD\$170,922,758</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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de efectivo en bancos en moneda extranjera incluye depósitos por un valor total de US\$2,542,369 / EUR\$504,873 (2022) y US\$1,249,592/ EUR\$242,475, respectivamente.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Las cuentas por cobrar, neto se detallan como sigue:

	2022	2021
Cuentas por cobrar	RD\$ 48,622,855	RD\$ 57,885,652
Cuentas por cobrar inmobiliaria	56,142,771	73,522,260
Cliente dudoso cobros	638,096	30,562
Deudores varios	52,193,829	22,881,719
Deudores dudoso cobro	2,846,905	8,489,954
Otras	<u>6,000</u>	<u>125,239</u>
Sub-total	160,450,456	162,935,386
Menos: Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(38,052,341)</u>	<u>(35,498,202)</u>
Total	<u>RD\$122,398,115</u>	<u>RD\$127,437,184</u>

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

	2022	2021
Sin Vencer	RD\$ 84,965,345	RD\$ 89,309,335
De 31 a 60 días	18,563,381	5,149,987
De 61 a 90 días	2,644,268	4,546,048
De 91 a 120 días	5,364,473	3,010,687
Más de 120 días	<u>48,912,989</u>	<u>60,919,329</u>
TOTAL	<u>RD\$160,450,456</u>	<u>RD\$162,935,386</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:

	2022	2021
No vencidas	RD\$ 84,965,344	RD\$ 89,309,335
Vencidas y no deterioradas	37,432,771	38,127,849
Deterioradas	<u>38,052,341</u>	<u>35,498,202</u>
Total	<u>RD\$160,450,456</u>	<u>RD\$162,935,386</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

	2022	2021
Saldo inicial	RD\$(35,498,202)	RD\$(43,872,670)
Gasto del período	(14,893,954)	(4,243,278)
Diferencia de cambio	525,744	2,088,195
Estimación utilizada durante el período	<u>11,814,071</u>	<u>10,529,551</u>
Total	<u>RD\$(38,052,341)</u>	<u>RD\$(35,498,202)</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 2022 y 2021. Estas cuentas generan intereses por mora de 2% mensual. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, se generaron ingresos por ventas financiadas por RD\$3,759,110 y RD\$646,422 al 31 de diciembre de 2021, los cuales se incluyen como ingresos financieros en el estado de resultados operativos y otro resultado integral que se acompaña. El detalle de la cartera inmobiliaria por cobrar es como sigue:

	2022	2021
Cientes por ventas inmobiliarias	RD\$116,010,120	RD\$187,729,603
Intereses por cobrar	<u>7,290,825</u>	<u>11,344,024</u>
Total por Cobrar Cartera Inmobiliaria	123,400,945	199,073,627
Menos - proporción corriente	<u>(56,142,771)</u>	<u>(73,522,260)</u>
Proporción a Largo Plazo	<u>RD\$ 67,258,174</u>	<u>RD\$125,551,367</u>

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

2023		RD\$ 57,121,155
2024	RD\$ 38,900,300	39,578,171
2025 en adelante	<u>28,357,828</u>	<u>28,851,988</u>
Total	<u>RD\$ 67,258,174</u>	<u>RD\$125,551,367</u>

El período promedio de crédito otorgado a los clientes nacionales oscila entre 15 y 90 días, y para clientes de exportación entre 1 5 y 30 días.

La Compañía no tiene como política el cobro de intereses y moras a los clientes, una vez transcurridos los plazos antes indicados.

La Compañía reconoce una estimación por pérdidas de 100% de todos los créditos vencidos a más de 90 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

La Compañía cancela una cuenta por cobrar comercial posterior a ser evaluada por el comité de crédito de la Compañía, el cual toma la decisión cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no hay una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor haya sido puesto en liquidación o ha entrado en un procedimiento de quiebra, cuando los abogados de cobros compulsivos consideren las cuentas como no recuperables, entre otros factores específicos por cada cliente en particular. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja está sujeta a actividades de ejecución.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales según la matriz de provisiones de la Compañía. Debido a que la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para cada segmento de clientes.

31-12-2022:	Cuentas por Cobrar Clientes - Días de Vencido					Total
	Sin Vencer	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 120 días	Mas de 120 días	
Tasa esperada de PCE (%)	14.48%	20.59%	22.73%	23.89%	40.98%	23.72%
Valor total estimado bruto en libros a la fecha de incumplimiento	<u>84,965,345</u>	<u>18,563,381</u>	<u>2,644,268</u>	<u>5,364,473</u>	<u>48,912,989</u>	<u>160,450,456</u>
PCE a lo largo de la vida del activo	<u>12,302,982</u>	<u>3,833,200</u>	<u>601,042</u>	<u>1,281,573</u>	<u>20,044,543</u>	<u>38,052,341</u>

31-12-2021:	Cuentas por Cobrar Clientes - Días de Vencido					Total
	Sin Vencer	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 120 días	Mas de 120 días	
Tasa esperada de PCE (%)	2.14%	7.67%	10.00%	15.70%	57.30%	23.78%
Valor total estimado bruto en libros a la fecha de incumplimiento	<u>89,309,335</u>	<u>5,149,987</u>	<u>4,546,048</u>	<u>3,010,687</u>	<u>60,919,329</u>	<u>162,935,386</u>
PCE a lo largo de la vida del activo	<u>19,076,574</u>	<u>714,546</u>	<u>717,868</u>	<u>1,053,790</u>	<u>13,935,424</u>	<u>35,498,202</u>

6. INVENTARIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y CONSUMIBLES

Los inventarios se detallan como sigue:

	2022	2021
Existencias comerciales:		
Alimentos y bebidas	RD\$ 4,432,004	RD\$ 1,834,200
Artículos en tiendas	614,455	552,203
Existencias consumibles:		
Mantenimiento, limpieza, auxiliares y otros	58,196,916	39,615,798
Combustibles	5,853,961	4,763,228
Suministros de amenidades y actividades	190,203	148,955
Suministros de oficina y uniformes	<u>1,505,604</u>	<u>416,780</u>
Total	<u>RD\$70,793,143</u>	<u>RD\$47,331,164</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 General
Costos de adquisición:						
Saldo al 31 de diciembre de 2020	RD\$ 173,151,267	RD\$ 1,630,753	RD\$ 43,660,018	RD\$ 95,362,998	RD\$ 18,891,970	RD\$ 332,697,006
Venta de Solar	(11,615,174)					(11,615,174)
Ajuste					193,573	193,573
Saldo al 31 de diciembre de 2021	161,536,093	1,630,753	43,660,018	95,362,998	19,085,543	321,275,405
Venta de Solar	(10,186,587)					(10,186,587)
Impuestos Propiedades	1,335,366		177,350			1,512,716
Ajuste					475,688	475,688
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>RD\$ 152,684,872</u>	<u>RD\$ 1,630,753</u>	<u>RD\$ 43,837,368</u>	<u>RD\$ 95,362,998</u>	<u>RD\$ 19,561,231</u>	<u>RD\$ 313,077,222</u>

Al 31 de diciembre de 2022, las existencias constan de diez (10) solares, nueve (9) apartamentos y ocho (8) villas (2021: las existencias constan de once (11) solares, nueve (9) apartamentos y ocho (8) villas). El inventario de existencias inmobiliarias está registrado al costo o valor neto de realización, el que sea menor, el cual representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción de independencia mutua.

8. INMUEBLES Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inmuebles y equipo, neto se detallan como sigue:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos de Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipos de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Reexpresado)	RD\$ 60,451,307	RD\$3,004,691,467	RD\$847,093,711	RD\$ 421,964,047	RD\$1,349,555,175	RD\$68,794,653	RD\$96,657,647	RD\$ 9,256,403	RD\$ 8,940,013	RD\$5,867,404,423
Adiciones		5,417,560	21,444,448	26,813,784	20,930,600	1,462,085	9,161,549	3,055,203		88,285,229
Traslados									(4,318,614)	(4,318,614)
Retiros										
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Reexpresado)	60,451,307	3,010,109,027	868,538,159	448,777,831	1,370,485,775	70,256,738	105,819,196	12,311,606	4,621,399	5,951,371,038
Adiciones		11,817,305	19,927,600	7,376,883	8,268,380	8,483,431	4,392,493	786,221		61,052,313
Traslados									2,234,644	2,234,644
Retiros	(8,316)						(704,098)			(712,414)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>RD\$ 60,442,991</u>	<u>RD\$3,021,926,332</u>	<u>RD\$888,465,758</u>	<u>RD\$ 456,154,714</u>	<u>RD\$1,378,754,155</u>	<u>RD\$78,740,169</u>	<u>RD\$109,507,591</u>	<u>RD\$13,097,827</u>	<u>RD\$ 6,856,043</u>	<u>RD\$ 6,013,945,581</u>
Depreciación acumulada										
Saldo al 31 de diciembre de 2020		RD\$ (922,224,524)	RD\$(231,584,983)	RD\$(218,342,252)	RD\$(669,213,271)	RD\$(49,299,559)	RD\$(82,296,158)	RD\$ (5,876,143)		RD\$(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	RD\$								RD\$	
Saldo al 31 de diciembre de 2021		(991,706,983)	(286,541,136)	(249,327,200)	(773,153,749)	(55,256,485)	(89,396,195)	(6,716,534)		(2,452,098,282)
Gasto de depreciación del año		(69,674,862)	(55,929,084)	(32,172,702)	(100,181,878)	(5,485,844)	(7,579,865)	(1,048,396)		(272,072,631)
Retiros						704,098				704,098
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>RD\$</u>	<u>RD\$(1,061,381,845)</u>	<u>RD\$(342,470,220)</u>	<u>RD\$(281,499,901)</u>	<u>RD\$(873,335,627)</u>	<u>RD\$(60,742,329)</u>	<u>RD\$(96,271,962)</u>	<u>RD\$ (7,764,930)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$(2,723,466,815)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2022	<u>RD\$ 60,442,992</u>	<u>RD\$ 1,960,544,487</u>	<u>RD\$ 545,995,538</u>	<u>RD\$ 174,654,812</u>	<u>RD\$ 505,418,528</u>	<u>RD\$ 17,997,840</u>	<u>RD\$ 13,235,629</u>	<u>RD\$ 5,332,897</u>	<u>RD\$ 6,856,043</u>	<u>RD\$ 3,290,478,766</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	<u>RD\$ 60,451,307</u>	<u>RD\$ 2,018,402,044</u>	<u>RD\$ 581,997,023</u>	<u>RD\$ 199,450,631</u>	<u>RD\$ 597,332,026</u>	<u>RD\$ 15,000,253</u>	<u>RD\$ 16,423,002</u>	<u>RD\$ 5,595,072</u>	<u>RD\$ 4,621,398</u>	<u>RD\$ 3,499,272,756</u>

Durante el año 2022, la Compañía realizó un cambio del método de revaluación de los terrenos para mantenerlos al costo histórico, como lo permite la Norma Internacional de Contabilidad N°. 16, esto originó que la Compañía procediera a reestructurar sus estados financieros por la revaluación de los terrenos que mantenía en sus estados financieros por un valor de RD\$5,517,994,282.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Saldos:	Vínculos	2022	2021
Cuentas por cobrar:			
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	RD\$ 19,059,994	RD\$ 8,650,982
Hotelpoint, S.L.	Relacionada	183,247,273	106,391,342
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	236,959,369	29,988,053
Inversiones Agara, S.A. (Pta Cana)	Relacionada	1,624,212	904,710
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	7,231,116	3,365,784
Melia Management, S.A.	Relacionada	3,178,356	33,758,267
Sierra Parima, S.A.	Relacionada	3,209,135	289,239
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	340,778	286,224
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	953,875	494,794
Sol Melia VC México, S.A. de C.V.	Relacionada		14,250
		<u>RD\$455,804,108</u>	<u>RD\$184,143,645</u>

Saldos:	Vínculos	2022	2021
Cuentas por pagar:			
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	RD\$ 1,149,082	RD\$ (20,844)
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	166,749,211	4,581,060
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	5,265,971	2,614,326
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	3,962,392	206,009
Network Investments Spain, S.L.U.	Relacionada	508,414	3,497,809
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	23,972,013	22,644,939
Cala Formentor, S.A. De C.V.	Relacionada		27,884
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	238,669,067	116,283,801
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	(8,169,078)	(8,145,597)
Inversiones Agara, S.A.S. (Pta Cana)	Relacionada	3,076,529	(834,825)
Hotelpoint, S.L.	Relacionada	<u>(4,324,561)</u>	<u>(9,634,170)</u>
		<u>RD\$430,859,040</u>	<u>RD\$131,220,392</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 con 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:	2022	2021
Documentos por pagar:		
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.		RD\$598,055,486
Inversiones Areito, S.A.S.	RD\$736,116,028	248,951,327
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	<u>47,812,500</u>	<u>48,645,661</u>
	<u>RD\$783,928,528</u>	<u>RD\$895,652,474</u>

Detalle Saldo documento por pagar al 31/12/2022

Tasa de cierre contable al 31.12.2022

56.2500

Valores en USD\$

Detalles y/o conceptos	Infinity Vacations Dominicana S.A.S.	Inversiones Areito, S.A.S.	Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Totales
Total saldos al 31/12/2021	<u>US\$ 10,450,000</u>	<u>US\$ 4,350,000</u>	<u>US\$ 850,000</u>	<u>US\$ 15,650,000</u>
Adquisición nuevo préstamo	600,000			600,000
Sección de Créditos	(11,050,000)	11,050,000		
Abonos		<u>2,313,493</u>		<u>2,313,493</u>
Total saldos al 31/12/2022 en USD\$		<u>13,086,507</u>	<u>850,000</u>	<u>13,936,507</u>
Total saldos al 31/12/2022 en DOP\$	<u>US\$</u>	<u>US\$736,116,028</u>	<u>US\$47,812,500</u>	<u>US\$783,928,528</u>

Los documentos por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron otorgados por un plazo de 1 año. Las tasas de interés para créditos en pesos aplicadas fueron de 3.00% y 4.30% en el 2022 (3.00% en el 2021).

Transacciones	Vínculos	2022		2021	
		Compras	Ventas	Compras	Ventas
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	RD\$ 1,769,926	RD\$ 1,127,612	RD\$ 203,896	RD\$ 436,310
Cala Formentor, S.A. De C.V.	Relacionada	607,392		332,170	
Caribotels De México, S.A. De C.V.	Relacionada			10,345	
Hotelpoint, S.L.	Relacionada		1,501,804,631		524,991,440
Inversiones Agara, S.A.S.	Relacionada	8,509,475	2,165,591	11,180,454	2,795,100
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	196,576,800	306,218,965	591,246,363	218,825,518
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	1,019,810,044	9,898,296	47,034,588	32,870,823
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	2,718,107	11,250,560	2,707,448	3,908,049
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	1,313,481	9,308,021	7,814	2,795,600
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	2,062,414	25,047,251	1,476,986	29,029,757
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	35,029,397	118,216,167	23,879,991	79,806,234
Network Investments Spain, S.L.U.	Relacionada	4,005,571		4,949,344	
Corp. Hotelera Hispano-Mexicana, S.A.	Relacionada	40,799			
Inside Ventures, LLC.	Relacionada	<u>20,403</u>			
		<u>RD\$1,272,463,809</u>	<u>RD\$1,985,037,094</u>	<u>RD\$683,029,399</u>	<u>RD\$895,458,829</u>

La Compañía paga salarios, bonificación y otros beneficios a sus ejecutivos claves, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los sueldos y las compensaciones pagados a los ejecutivos antes mencionados fueron de aproximadamente RD\$124,834,662.50 y RD\$127,549,315, respectivamente.

10. CUENTA POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS

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

	2022	2021
Proveedores	RD\$102,448,753	RD\$ 84,302,286
Acreedores por prestaciones	<u>229,169,661</u>	<u>178,374,276</u>
TOTAL	<u>RD\$331,618,414</u>	<u>RD\$262,676,562</u>

11. ACUMULACIONES POR PAGAR

La acumulaciones por pagar se detallan como sigue:

	2022	2021
Remuneraciones pendientes de pago	RD\$ 98,739	RD\$ 26,708,094
Previsiones varias personal	3,341,504	1,622,273
Previsión pagas extras	50,244,421	41,009,066
Previsión incentivos personal	14,977,610	16,601,727
Previsión prima vacacional	4,321,273	6,206,268
Cobros anticipados propinas	5,651,739	3,809,659
Previsiones varias	2,643,826	4,559,000
Previsión honorarios	550,000	367,193
Otras provisiones	<u>48,654,981</u>	<u>41,703,368</u>
Total	<u>RD\$130,484,093</u>	<u>RD\$142,586,648</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	2022	2021
Ingresos diferidos - Club vacacional (a)	RD\$ 85,409,317	RD\$124,041,504
Otros ingresos - Desarrollo inmobiliario	<u>3,643,625</u>	<u>7,440,090</u>
Subtotal	89,052,942	131,481,594
Menos		
Gastos diferidos por ventas - Club Vacacional	<u>(17,058,071)</u>	<u>(26,738,400)</u>
Total	<u>RD\$ 71,994,071</u>	<u>RD\$104,743,194</u>

(a) Los ingresos diferidos son generados por las membresías vigentes del Club Vacacional, el cual se reconoce como un ingreso en el estado de resultados conforme el socio hace uso de su membresía. Cabe destacar que este tipo de membresías actualmente no se está comercializando.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

- a) **Capital Social** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, el importe del capital pagado en exceso es de RD\$2,262,112,881, originado entre febrero a mayo de 2004, por pagos en exceso realizado por los accionistas de la Compañía.
- c) **Reserva Legal** - El Artículo 47 de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada N°. 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 2022 y 2021, el monto asciende a RD\$9,600,090.
- d) **Aportes para Futura Capitalización** - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo es de RD\$3,517,918,670, corresponde a aportes realizados por su accionista mayoritario con intención de proceder a su capitalización en ejercicios futuros.

14. INGRESOS OPERATIVOS

Los ingresos operativos se detallan como sigue:

	2022	2021
Ingresos por ventas y servicios:		
Ingresos Alimentos y Bebidas	RD\$ 77,242,976	RD\$ 47,584,150
Ingresos Casinos	61,331,641	38,842,401
Ingresos de Spa, Gym y deportes	92,091,557	188,103,035
Ingresos Golf	78,593,936	39,615,374
Ingresos Habitaciones	51,035,792	33,654,910
Ingresos Inter compañías	218,311,252	149,400,688
Ingresos operaciones Club	36,109,044	19,761,083
Ingresos por alquileres y prestación de servicios	158,170,524	152,684,039
Ingresos por cuota de mantenimiento	15,457,764	30,928,637
Ingresos por financiamientos operativos	3,759,110	646,422
Ingresos por suplemento de banquetes	83,279,756	22,921,113
Ingresos Todo Incluido	2,533,151,357	1,138,184,274
Otros Ingresos	81,964,361	68,387,778
Prestación de servicios diversos	11,563,961	4,331,974
Refacturaciones coste social	5,497,311	69,869,462
		(Continúa)

	2022	2021
Refacturaciones varias	<u>RD\$ 133,244,306</u>	<u>RD\$ 28,423,674</u>
	<u>3,640,804,648</u>	<u>2,033,339,014</u>
Ingresos accesorios y otros:		
Alquiler de espacios	74,832,279	33,029,251
Ingresos Varios	6,059,988	5,030,837
Ventas almacén otras empresas	35,239,792	54,450,837
Ingresos por venta de activo	<u>1,500,000</u>	<u>38,539</u>
	<u>117,632,059</u>	<u>92,549,464</u>
Total Ingresos Operativos	<u>RD\$3,758,436,707</u>	<u>RD\$2,125,888,478</u> (Concluye)

15. CONSUMOS

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

	2022	2021
Alimentos y bebidas	RD\$ 809,459,973	RD\$ 447,813,732
Otros consumos	<u>275,821,033</u>	<u>205,612,817</u>
	<u>RD\$1,085,281,006</u>	<u>RD\$ 653,426,549</u>

16. GASTOS DE PERSONAL

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

	2022	2021
Sueldos y salarios	RD\$ 661,073,032	RD\$ 422,704,893
Cargas sociales y otros beneficios	<u>282,952,969</u>	<u>303,199,693</u>
	<u>RD\$ 944,026,001</u>	<u>RD\$ 725,904,586</u>

17. OTROS GASTOS

Los otros gastos se detallan como sigue:

	2022	2021
		Reestructurado
Gastos operativos	RD\$ 143,787,179	RD\$ 120,327,124
Servicios Inter compañía	214,509,848	44,084,093
Reparaciones y Mantenimiento	198,682,633	160,728,405
Gastos energéticos	533,013,754	361,379,832
Otros tributos	32,038,532	22,224,510
Insolvencias	14,893,954	4,243,278
		(Continúa)

	2022	2021 Reestructurado
Alquileres	RD\$ 70,515,166	RD\$ 46,389,348
Seguros	185,530,150	158,292,817
Otros gastos	<u>210,242,041</u>	<u>124,693,511</u>
Total	<u>RD\$1,603,213,257</u>	<u>RD\$1,042,362,918</u> (Concluye)

18. IMPUESTOS

Conforme el procedimiento general establecido en el Código Tributario Dominicano (Ley 11-92), al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 predefinidas; 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.

Durante el 2022, se utilizaron las mismas tarifas vigentes durante el 2021, ya que el nuevo acuerdo se encuentra en negociación y no ha sido emitido; de acuerdo con los acuerdos preliminares entre la Asociación de Hoteles y Turismo de la República Dominicana y la Dirección General de Impuestos Internos, se acordó que debido a que el proceso de negociación de tarifas no fue concluido durante el año 2022, se mantendrían las mismas tarifas del año 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 este 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.

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

	2022	2021
Total ingresos	RD\$3,780,738,107	RD\$2,134,441,352
Ingresos gravados 12.85%/23.55%		
CONFOTUR	485,824,833	502,558,479
Base imponible	<u>2.40%</u>	<u>2.40%</u>
Gasto por impuesto	<u>RD\$ 11,659,796</u>	<u>RD\$ 12,061,404</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2022, 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 resultados de operación y otro resultado integral y como parte de las acumulaciones e impuestos por pagar en el estado de posición financiera.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

	2022	2021
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	RD\$ 6,485,710	RD\$ 6,430,791
Diferencial cambiario	1,187,244	381,258
Inmueble y equipos	549,949,935	531,578,328
Provisiones	<u>1,512,416</u>	<u>1,582,494</u>
Total Impuesto diferido activo (no reconocido)	<u>RD\$ 604,135,305</u>	<u>RD\$ 539,972,871</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 2022 y 2021, la Compañía se ha acogido a las exoneraciones contempladas por la ley de CONFOTUR en su resolución N°. 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\$3,295,007,935	RD\$ 77,758,826	RD\$281,122,996	RD\$ 66,068,880	RD\$60,779,471	RD\$3,780,738,108
	<u>87.15%</u>	<u>2.06%</u>	<u>7.44%</u>	<u>1.75%</u>	<u>1.60%</u>	<u>100%</u>
Activos totales	3,760,378,346	251,653,183	498,326,574	42,235,255	92,554,559	4,646,147,918
Reevaluación						
Deducciones	<u>(150,000)</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>(150,000)</u>
	<u>RD\$3,756,007,762</u>	<u>RD\$251,313,803</u>	<u>RD\$498,325,507</u>	<u>RD\$ 43,234,687</u>	<u>RD\$92,388,428</u>	<u>RD\$4,645,997,919</u>
Distribución	<u>80.93%</u>	<u>5.41%</u>	<u>10.74%</u>	<u>0.93%</u>	<u>2.01%</u>	<u>100%</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

		2022	2022
	Nivel de jerarquía	Valor Registrado	Valor Razonable
Activos Financieros:			
Efectivo en caja y bancos	2	RD\$ 227,925,297	RD\$ 227,925,297
Cuentas por cobrar, neto	3	122,398,115	122,398,115
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3	455,804,108	455,804,108
Cuentas por cobrar inmobiliaria	3	67,258,174	67,258,174
Anticipo a proveedores	3	498,321	498,321
Otros activos	31	<u>1,014,063</u>	<u>1,014,063</u>
Total		<u>RD\$ 874,898,078</u>	<u>RD\$ 874,898,078</u>
		2022	2022
		Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos Financieros:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3	RD\$ 430,859,040	RD\$ 430,859,040
Documentos por pagar a partes relacionadas	3	783,928,528	783,928,528
Cuentas por pagar a proveedores y otras	3	331,618,414	331,618,414
Otros pasivos	3	8,442,282	8,442,282
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	3	302,390	302,390
Acumulaciones por pagar	3	130,484,093	130,484,093
Anticipos de clientes	3	31,913,926	31,913,926
Ingresos Diferidos	3	<u>71,994,071</u>	<u>71,994,071</u>
Total		<u>RD\$1,789,542,744</u>	<u>RD\$1,789,542,744</u>
		2021	2021
		Valor Registrado	Valor Razonable
Activos Financieros:			
Efectivo en caja y bancos	2	RD\$ 170,922,758	RD\$ 170,922,758
Cuentas por cobrar, neto	3	127,437,184	127,437,184
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3	184,143,645	184,143,645
Cuentas por cobrar inmobiliaria	3	125,551,367	125,551,367
Anticipo a proveedores	3	3,723,055	3,723,055
Otros activos	3	<u>1,031,559</u>	<u>1,031,559</u>
Total		<u>RD\$ 612,809,567</u>	<u>RD\$ 612,809,567</u>

		2021	2021
		Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos Financieros:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3	RD\$ 131,220,392	RD\$ 131,220,392
Documentos por pagar a partes relacionadas	3	895,652,474	895,652,474
Cuentas por pagar a proveedores y otras	3	262,676,562	262,676,562
Otros pasivos	3	5,678,862	5,678,862
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	3	10,725,913	10,725,913
Acumulaciones por pagar	3	142,586,648	142,586,648
Anticipos de clientes	3	21,596,230	21,596,230
Ingresos diferidos		<u>104,743,194</u>	<u>104,743,194</u>
Total		<u>RD\$1,574,880,275</u>	<u>RD\$1,574,880,275</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 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	Nota	2022	2021
Efectivo en caja y bancos	4	RD\$227,925,297	RD\$170,922,758
Cuentas por cobrar, neto	5	122,398,115	127,437,184
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	455,804,108	184,143,645
Cuentas por cobrar inmobiliaria	5	67,258,174	125,551,367
Anticipo a proveedores		498,321	3,723,055
Otros activos		<u>1,014,063</u>	<u>1,031,559</u>
Total		<u>RD\$874,898,078</u>	<u>RD\$612,809,568</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 la recuperación esperada de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022			Total
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Efectivo en caja y bancos	RD\$ 227,925,297			RD\$ 227,925,297
Cuentas por cobrar comerciales, neto	65,098,475	RD\$ 15,535,050	RD\$ 41,764,589	122,398,114
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	237,120,693	37,480,572	181,202,843	455,804,108
Cuentas por cobrar inmobiliaria			67,258,174	67,258,174
Otros activos			1,014,063	1,014,063
Anticipos a Proveedores	<u>243,000</u>	<u>7,984</u>	<u>247,337</u>	<u>498,321</u>
	<u>RD\$ 302,462,168</u>	<u>RD\$ 53,023,606</u>	<u>RD\$ 222,228,832</u>	<u>RD\$ 579,714,606</u>

	2021			
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Total
Efectivo en caja y bancos	RD\$ 170,922,758			RD\$ 170,922,758
Cuentas por cobrar comerciales, neto	70,231,762	RD\$ 8,263,621	RD\$ 48,940,802	127,436,184
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	182,698,991	6,276	1,438,378	184,143,645
Cuentas por cobrar inmobiliaria			125,551,367	125,551,367
Otros activos		10,000	1,021,559	1,031,559
Anticipos a Proveedores	<u>221,293</u>	<u>392,555</u>	<u>3,109,104</u>	<u>3,723,055</u>
	<u>RD\$ 252,153,148</u>	<u>RD\$ 8,672,452</u>	<u>RD\$ 50,509,843</u>	<u>RD\$ 316,335,443</u>

A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2021			
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Total
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$211,163,705	RD\$ 65,968,362	RD\$ 153,726,974	RD\$ 430,859,040
Documentos por pagar a partes relacionadas	20,480,115	18,370,609	745,077,804	783,928,528
Cuentas por pagar a proveedores y otras	153,707,270	76,151,148	101,759,997	331,618,415
Otros pasivos	215,842	167,791	8,058,649	8,442,282
Impuesto sobre la renta por pagar			302,390	302,390
Acumulaciones por pagar	20,703,464	38,873,668	70,906,961	130,484,093
Anticipos de clientes	225,973	12,815,815	18,872,138	31,913,926
Ingresos diferidos	3,138,976	(1,266,743)	70,121,838	71,994,071
Intereses futuros para pagar	<u>601,205</u>	<u>1,144,229</u>	<u>2,537,304</u>	<u>4,282,738</u>
	<u>RD\$410,236,550</u>	<u>RD\$212,224,879</u>	<u>RD\$1,171,364,055</u>	<u>RD\$1,793,825,484</u>

	2021			
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Total
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$124,640,602	RD\$ 1,544,989	RD\$ 5,034,801	RD\$ 131,220,392
Documentos por pagar a partes relacionadas	106,161,012	161,598,276	627,893,186	895,652,474
Cuentas por pagar a proveedores y otras	130,316,975	70,154,535	62,205,052	262,676,562
Otros pasivos	408,565	294,327	4,975,970	5,678,862
Impuesto Sobre la Renta por pagar			10,725,913	10,725,913
Acumulaciones por pagar	136,443,326	671,823	5,471,499	142,586,648
Anticipos de clientes	10,432,723	6,282,802	4,880,704	21,596,230
Ingresos diferidos	(3,191,095)	(316,606)	108,250,895	104,743,194
Intereses futuros para pagar	<u>2,753,883</u>	<u>5,339,782</u>	<u>16,719,142</u>	<u>24,812,807</u>
	<u>RD\$507,965,991</u>	<u>RD\$245,569,928</u>	<u>RD\$846,157,162</u>	<u>RD\$1,599,693,081</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:

	2022		2021	
	US\$	€\$	US\$	€\$
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 2,542,369	C\$ 504,873	US\$ 1,249,592	C\$ 242,475
Cuentas por cobrar, neto	2,110,794		2,064,459	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	399,080		69,349	
Total de activos	<u>5,052,243</u>	<u>504,873</u>	<u>3,383,400</u>	<u>242,475</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,369,712)	(126,144)	(60,238)	(108,147)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(13,936,507)		(15,650,000)	
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(4,811,147)	(6,757)	(3,651,827)	(6,241)
Otros Pasivos	(146,878)		(96,086)	
Anticipos de Clientes	(318,367)		(192,168)	(170)
Total de pasivos	<u>(20,582,611)</u>	<u>(132,901)</u>	<u>(19,650,318)</u>	<u>(114,558)</u>
Exceso de pasivos sobre activos	<u>US\$(15,530,368)</u>	<u>C\$ 371,972</u>	<u>US\$(16,266,919)</u>	<u>C\$ 127,917</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se utilizaron los tipos de cambio de RD\$56.25 y RD\$57.23 por US\$1, respectivamente, así como las denominaciones en Euro eran de RD\$60.34 y RD\$64.78 por €1, para valorar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera.

Para el período 2022, se utilizó un tipo de cambio de RD\$56.25 (2021: RD\$57.23), así como las denominaciones en Euro eran de RD\$60.34 y RD\$64.78 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 2022 y 2021, se reconoció un ingreso por diferencias de cambio neto por un monto de RD\$19,010,435.99 y RD\$6,928,016, respectivamente, las cuales se muestran en los estados de resultados de operación y otro resultado integral.

	1ro. de enero de 2021	Producto de nuevos pasivos financieros	2021 Flujo de efectivo Pagos realizados	Diferencia en cambio	31 de diciembre de 2021
Documentos por pagar a partes relacionadas	RD\$ 316,147,470	RD\$587,722,984		RD\$(8,217,980)	RD\$ 895,652,474
Aportaciones para futuras capitalizaciones	<u>3,517,918,670</u>				<u>3,517,918,670</u>
	<u>RD\$3,834,066,140</u>	<u>RD\$587,722,984</u>		<u>RD\$(8,217,980)</u>	<u>RD\$4,413,571,144</u>

20. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

	2022	2021
Fianzas Constituidas	RD\$13,166,668	RD\$ 331,832
Seguro Multirriesgo	13,653,341	10,810,873
Seguro Responsabilidad Civil	1,908,572	1,542,200
Seguro Vehículo	1,278,568	1,250,171
Seguro Colectivo	2,763,320	3,317,443
Gastos Anticipados Varios	<u>1,005,567</u>	<u>811,788</u>
	<u>RD\$33,776,037</u>	<u>RD\$18,064,306</u>

21. COMPROMISOS

El detalle de los principales compromisos es como sigue:

- a. La Compañía (el “arrendador”) mantiene contratos de arrendamiento con terceros por concepto de locales y espacios comerciales dentro de la propiedad. Las vigencias de estos contratos son, salvo raras ocasiones, por un año, con opción de renovación. Requieren cobros mensuales de US\$109,000, equivalentes a RD\$6,131,250. Los dólares estadounidenses son cobrados en pesos dominicanos traducidos a la tasa de cambio existente en el mercado a la fecha del cobro. El ingreso al 31 de diciembre de 2022, ascendió a RD\$36,282,129 (2021: RD\$20,905,056), cuyo importe se incluye dentro de ingresos por ventas y servicios en el estado de resultados de operación y otro resultado integral que se acompaña.
- b. La Compañía mantiene ingresos y gastos por contratos de arrendamiento de villas. Estos inmuebles se encuentran ubicados dentro de las instalaciones del campo de golf conocido como “Cocotal Golf and Country Club”, los mismos son de terceros, y por los cuales, mediante un contrato de administración, el propietario otorga la administración para el arrendamiento y cobro por el alquiler de este. La vigencia de estos contratos es, salvo raras ocasiones, por un año. Requieren cobros mensuales a terceros de aproximadamente US\$62,324 y pagos a los propietarios de aproximadamente US\$48,532. Los dólares estadounidenses son cobrados y pagados en pesos dominicanos traducidos a la tasa de cambio existente en el mercado a la fecha de la transacción. El ingreso por este concepto por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, ascendió a RD\$41,051,353 (2021: RD\$27,507,580), y los gastos por este concepto por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, ascendió aproximadamente a RD\$31,884,826 (2021: RD\$17,608,068), y cuyo importe se incluye en el estado de resultados de operación y otro resultado integral que se acompaña.

22. PATRIMONIO NEGATIVO

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

Los resultados de la sociedad han venido mostrando una sucesiva mejoría desde que se superó la pandemia de COVID-19, refrendándose en las ocupaciones de la temporada de invierno 2023 con un promedio superior al 80%, lo que unido al incremento previsible de tarifas fruto del nuevo Acuerdo de Precios Anticipados a negociar en 2023 con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), supondrá en principio alcanzar resultados positivos, situación de hecho ya materializada en el período de enero a mayo del citado ejercicio.

23. REEXPRESIÓN DE SALDOS PREVIAMENTE INFORMADOS

Durante el año 2022, la Compañía realizó un cambio del método de revaluación de los terrenos para mantenerlos al costo histórico, como lo permite la Norma Internacional de Auditoría N°. 16, esto originó que la Compañía procediera a reestructurar sus estados financieros por la revaluación de los terrenos que mantenía en sus estados financieros por un valor de RD\$5,517,994,282, en adición, reversar los efectos del impuesto diferido pasivo que generaba esta revaluación de terrenos por un valor de RD\$1,331,919,464 la cual se presentaba como parte del otro resultado integral en el estado de patrimonio de los accionistas. Debido a lo indicado, se procedieron a reestructurar los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como se presenta a continuación:

DESARROLLOS SOL, S.A. (REEXPRESADO)

ESTADO FINANCIERO	2021 Previamente Informado	Ajuste	2021 *Reestructurado*	2020 Previamente Informado	Ajuste	2020 *Reestructurado*
ACTIVOS						
Inmuebles y equipo neto	9,017,267,038	(5,517,994,282)	3,499,272,756	9,206,561,817	(5,517,994,282)	3,688,567,535
Impuesto diferido activo	35,604,046	(35,604,046)		41,496,926	(41,496,926)	
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS						
PASIVOS						
Impuesto sobre la Renta Diferido Pasivo	1,341,251,671	(1,341,251,671)		1,355,642,679	(1,355,642,679)	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS						
Patrimonio	7,216,923,225	(4,212,346,656)	3,004,576,569	7,802,330,140	(4,203,848,529)	3,598,481,611

24. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, fueron autorizados para su emisión el 25 de septiembre de 2023, 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.

* * * * *