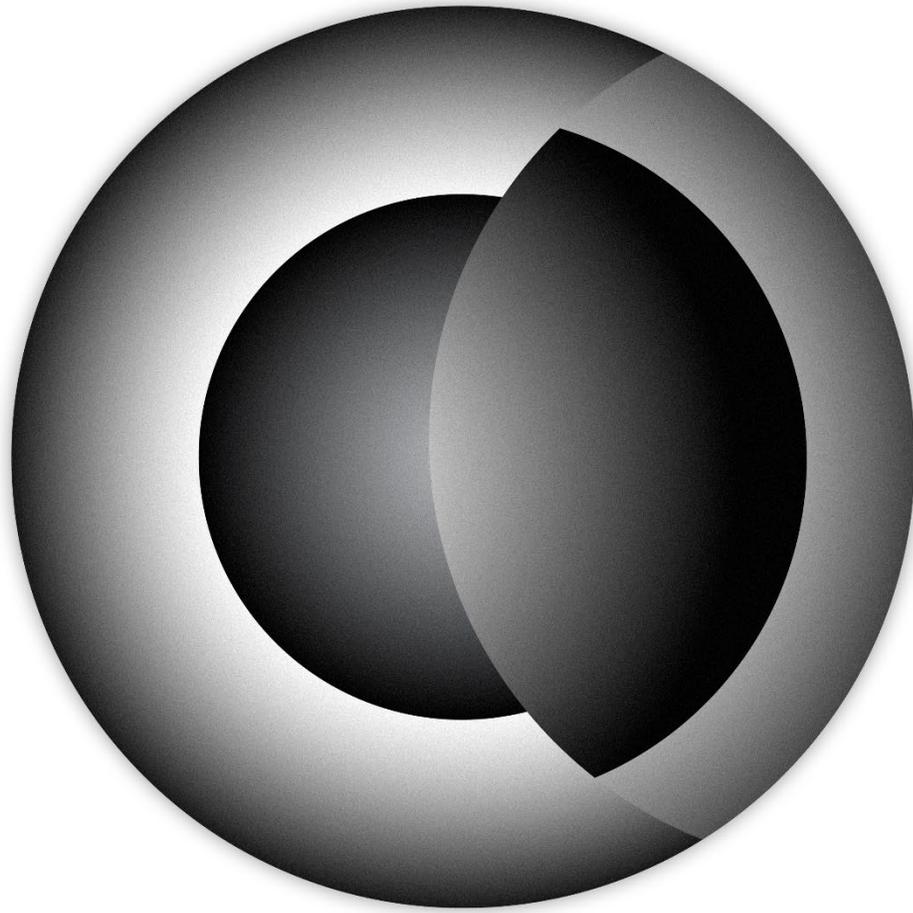


Deloitte.



DESARROLLOS SOL, S.A.

Estados Financieros por los años
terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022,
e Informe de los Auditores Independientes
del 7 de mayo de 2024



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2023 y 2022, 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, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

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 2023 y 2022, 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 dólar americano a la moneda de presentación pesos dominicanos 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 2023 y 2022, 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 Asunto

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 al capital social y flujo de operaciones negativo. 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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjunto de conformidad con la base contable normas internacionales de información financiera del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o 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 realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas 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 deje 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 logran su presentación razonable.

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 of the word "Deloitte" in a cursive, blue ink style.

7 de mayo de 2024

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 2023 Y 2022**
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2023	2022
ACTIVOS			
Efectivo en caja y bancos	3b,4	RD\$ 88,022,707	RD\$ 227,925,297
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3c,5	164,836,033	122,398,115
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	352,334,167	455,804,108
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles	3e,6	77,050,043	70,793,143
Inventarios de existencias inmobiliarias para la venta	3f,7	185,424,103	313,077,222
Anticipos a proveedores		338,841	498,321
Impuesto sobre la Renta Anticipado		45,434,193	
Activos por Impuesto Corriente		4,082,661	4,727,732
Gastos pagados por anticipado	20	<u>20,604,318</u>	<u>33,776,037</u>
Total activo circulante		<u>938,127,066</u>	<u>1,228,999,975</u>
CUENTAS POR COBRAR INMOBILIARIA A LARGO PLAZO	3c,5	81,270,065	67,258,174
INMUEBLE Y EQUIPO, NETO	3g,8	3,060,895,416	3,290,478,766
EQUIPOS OPERACIONALES		58,154,202	58,246,941
OTROS ACTIVOS		1,044,911	1,014,062
INVERSIONES EN ASOCIADAS		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
Total activo largo plazo		<u>3,201,514,594</u>	<u>3,417,147,943</u>
Total Activos		<u>RD\$ 4,139,641,660</u>	<u>RD\$ 4,646,147,918</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	RD\$ 265,670,138	RD\$ 430,859,040
Documentos por pagar a partes relacionadas	9	799,317,008	783,928,528
Cuentas por pagar a proveedores y otras	10	199,977,072	331,618,414
Otros pasivos		8,374,291	8,442,282
Impuesto sobre la renta por pagar	18	18,936,536	302,390
Acumulaciones por pagar	11	136,122,816	130,484,093
Anticipos de clientes		<u>47,621,379</u>	<u>31,913,926</u>
Total pasivo circulante		1,476,019,240	1,717,548,673
INGRESOS DIFERIDOS	12	66,418,365	71,994,071
OTROS PASIVOS		<u>20,658,975</u>	<u>20,043,174</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>87,077,340</u>	<u>92,037,245</u>
Total Pasivos		<u>1,563,096,580</u>	<u>1,809,585,918</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	13	96,000,900	96,000,900
Aportes para futuras capitalización		3,517,918,670	3,517,918,670
Capital pagado en exceso		2,262,112,881	2,262,112,881
Reserva legal		9,600,090	9,600,090
Pérdidas acumuladas		(3,049,070,541)	(2,881,055,972)
Pérdidas del ejercicio		<u>(260,016,920)</u>	<u>(168,014,569)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,576,545,080</u>	<u>2,836,562,000</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>RD\$ 4,139,641,660</u>	<u>RD\$ 4,646,147,918</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 2023 Y 2022**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2023	2022
INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS	3m,14	RD\$ 4,112,722,121	RD\$3,640,804,648
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS	3m,14	<u>151,661,892</u>	<u>117,632,059</u>
INGRESOS OPERATIVOS		4,264,384,013	3,758,436,707
CONSUMOS	15	(1,435,185,970)	(1,085,281,006)
GASTOS DE PERSONAL	16	(893,515,947)	(944,026,001)
OTROS GASTOS	17	(1,840,784,508)	(1,603,213,257)
DEPRECIACIÓN	3g, 8	<u>(269,108,446)</u>	<u>(272,072,631)</u>
GASTOS OPERATIVOS		(4,438,594,871)	(3,904,592,895)
PÉRDIDA DE OPERACIÓN		(174,210,858)	(146,156,188)
INGRESOS FINANCIEROS		2,342,482	3,271,529
GASTOS FINANCIEROS	3o	(63,336,388)	(31,708,077)
DIFERENCIA EN CAMBIO NETO		<u>(5,873,348)</u>	<u>19,029,872</u>
PÉRDIDA DEL PERÍODO ANTES DE IMPUESTOS		(241,078,112)	(155,562,864)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	3l, 18		
Corriente		<u>(18,938,808)</u>	<u>(12,451,705)</u>
Total impuesto sobre la renta		<u>(18,938,808)</u>	<u>(12,451,705)</u>
PÉRDIDA NETA		<u>RD\$ (260,016,920)</u>	<u>RD\$ (168,014,569)</u>

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

DESARROLLOS SOL, S.A.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022**

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	Capital Social	Capital Pagado	Reserva Legal	Aportes para Futura Capitalización	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Reexpresado)		RD\$96,000,900	RD\$2,262,112,881	RD\$9,600,090	RD\$3,517,918,670	RD\$ (2,881,055,972)	RD\$3,004,576,569
Resultado del período						(168,014,569)	(166,014,569)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		96,000,900	2,262,112,881	9,600,090	3,517,918,670	(3,049,070,541)	2,836,562,000
Resultado del período						(260,016,920)	(260,016,920)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		<u>RD\$ 96,000,900</u>	<u>RD\$ 2,262,112,881</u>	<u>RD\$ 9,600,090</u>	<u>RD\$ 3,517,918,670</u>	<u>RD\$ (3,309,087,461)</u>	<u>RD\$ 2,576,545,080</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 2023 Y 2022
 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Pérdida Neta		RD\$ (260,016,920)	RD\$(168,014,569)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Depreciación de inmuebles y equipo, neto	3g,8	269,108,446	272,072,631
Remuneraciones pendientes de pago		1,486,346	98,739
Previsiones varias personal		2,356,189	3,341,504
Previsión pagas extras		59,751,532	50,244,421
Previsión incentivos personal		10,004,615	14,977,610
Previsión prima vacacional		5,873,854	4,321,273
Cobros anticipados propinas		5,506,945	5,651,739
Previsiones varias		2,925,397	2,643,826
Previsiones por honorarios		592,800	550,000
Ganancia por venta de inmuebles y equipo, Neto			(1,491,684)
Ajuste de provisión de impuesto sobre la renta	18	18,938,808	12,451,705
Estimación de pérdida crediticia esperada	5	4,190,512	14,893,954
Diferencias cambiarias no realizadas		65,885,835	38,850,724
Ingresos financieros		(1,353,184)	(3,271,529)
Costos por consumo de equipo operacional		58,615,747	71,593,684
Costos financieros		36,004,973	31,708,077
Gasto por provisiones varias		7,430,722	90,299,538
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		(60,671,170)	63,349,759
Inventarios de alimentos, bebidas y consumibles		(6,256,900)	(23,461,979)
Gastos pagados por anticipado		13,171,719	(15,711,731)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		103,469,941	(271,660,463)
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		3,202,797	9,679,529
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras		(131,641,343)	(68,941,852)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(231,074,738)	(299,638,649)
Acumulaciones y retenciones e impuestos por pagar		(75,444,702)	(91,448,836)
Anticipos de clientes		15,866,934	13,542,430
Ingreso diferido por contrato de alojamiento vacacional		(8,778,503)	(35,850,107)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(44,743,618)</u>	<u>14,980,293</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(135,596,966)	(264,239,963)

(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 2023 Y 2022
 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2023	2022
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipos		RD\$ (39,525,096)	RD\$ (63,278,641)
Inventarios existencias inmobiliarias para la venta		127,653,119	8,198,183
Intereses recibidos		989,298	3,271,529
Equipo operacional		<u>(58,523,009)</u>	<u>(38,770,757)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		30,594,312	(90,579,686)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Intereses pagados		(27,331,415)	(31,708,078)
Adquisición de préstamos		49,281,479	(33,750,000)
Pagos documentos por pagar a partes relacionadas		<u>(56,850,000)</u>	<u>477,280,265</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		(34,899,936)	411,822,187
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS		(139,902,590)	57,002,538
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL INICIO DEL AÑO		<u>227,925,297</u>	<u>170,922,759</u>
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, AL FINAL DEL AÑO		<u>RD\$ 88,022,707</u>	<u>RD\$ 227,925,297</u>
ACTIVIDADES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO:			
Cesión de crédito entre partes relacionadas		<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ 621,562,500</u>
			(Concluye)

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

DESARROLLOS SOL, S.A.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022**
(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 desarrollo inmobiliario y la explotación de un campo de golf.

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

- a. **Base de Medición** - Los estados financieros se han preparado según las bases de medición contenidas en las NIIF para cada saldo de cuenta. Las principales bases de medición utilizadas incluyen el costo histórico, costo amortizado, valor razonable, valor neto de realización y otros. Los métodos empleados por la Compañía en la medición de las principales cuentas contables se detallan en las notas siguientes.
- b. **Costo Histórico** - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- c. **Valor Razonable** - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la 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 de operación y otro 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 dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un activo de inmuebles y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de los inmuebles y equipo, y son reconocidas en el estado de 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 incurre.

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 podrían 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, de acuerdo 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. **Adopción de las Revisiones y de Nuevas Normas Internacionales De Información Financiera** - En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comenzaron en o después del 1º de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a NIIF 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

La Compañía ha adoptado NIIF 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro. NIIF 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Compañía no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la NIIF 17.

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Compañía ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

**Enmiendas a la NIC 12
Impuestos a la utilidad -
Impuestos diferidos a activos
y pasivos que surgen de una
sola transacción.**

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una Compañía no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una Compañía reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

**Enmiendas a la NIC 12
Impuestos a la utilidad –
Reforma fiscal internacional –
Pilar 2**

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la NIC 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en NIC 12, para que una Compañía no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que la Compañía revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a NIC 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

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:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a NIC 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a NIC 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a NIIF 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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.

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 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 consolidados de la Compañía en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

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

Las enmiendas a NIC 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 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 contractuales (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 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la NIC 1. Si una Compañía aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma 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.

Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una Compañía se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la Compañía de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la Compañía a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la Compañía solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la Compañía a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha Compañía revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la Compañía requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y

circunstancias, si hay alguna, eso indica que la Compañía puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1º de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una Compañía aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020, también de manera anticipada.

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

Enmiendas a NIC 7 estado de flujos de efectivo e NIIF 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una Compañía requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos del efectivo de la Compañía. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Compañía a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una Compañía se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una Compañía revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la Compañía en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la Compañía aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comenzaron a partir del 1º de enero de 2024.

Enmiendas a NIIF 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento. La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la Compañía aplicó inicialmente la NIIF 16.

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:

	2023	2022
Bancos	RD\$ 84,384,380	RD\$224,964,972
Fondos en cajas	<u>3,638,327</u>	<u>2,960,325</u>
Total	<u>RD\$ 88,022,707</u>	<u>RD\$227,925,297</u>

El efectivo en banco corresponde 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.

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.

Cuentas por Cobrar Clientes – Días de Vencido						
31-12-2023:	Sin Vencer	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 120 días	Mas de 120 días	Total
Tasa esperada de PCE (%)	16.43%	22.54%	24.68%	25.84%	42.93%	25.67%
Valor total estimado bruto en libros a la fecha de incumplimiento	<u>RD\$121,469,015</u>	<u>RD\$17,369,776</u>	<u>RD\$5,064,579</u>	<u>RD\$9,251,362</u>	<u>RD\$51,428,301</u>	<u>RD\$204,583,033</u>
PCE a lo largo de la vida del activo	<u>RD\$ 23,599,439</u>	<u>RD\$ 3,374,663</u>	<u>RD\$ 983,965</u>	<u>RD\$ 1,797,388</u>	<u>RD\$ 9,991,707</u>	<u>RD\$ 39,747,162</u>

Cuentas por Cobrar Clientes – Días de Vencido						
31-12-2022:	Sin Vencer	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 120 días	Mas de 120 días	Total
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>RD\$84,965,345</u>	<u>RD\$18,563,381</u>	<u>RD\$2,644,268</u>	<u>RD\$5,364,473</u>	<u>RD\$48,912,989</u>	<u>RD\$160,450,456</u>
PCE a lo largo de la vida del activo	<u>RD\$12,302,982</u>	<u>RD\$3,833,200</u>	<u>RD\$ 601,042</u>	<u>RD\$ 1,281,573</u>	<u>RD\$20,044,544</u>	<u>RD\$ 38,052,341</u>

6. INVENTARIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y CONSUMIBLES

Los inventarios se detallan como sigue:

	2023	2022
Existencias comerciales:		
Alimentos y bebidas	RD\$ 4,086,408	RD\$ 4,432,004
Artículos en tiendas	1,251,041	614,455
Existencias consumibles:		
Mantenimiento, limpieza, auxiliares y otros	66,753,290	58,196,916
Combustibles	4,468,091	5,853,961
Suministros de amenidades y actividades	152,843	190,203
Suministros de oficina y uniformes	<u>338,370</u>	<u>1,505,604</u>
Total	<u>RD\$ 77,050,043</u>	<u>RD\$ 70,793,143</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2021	RD\$161,536,093	RD\$1,630,753	RD\$43,660,018	RD\$95,362,998	RD\$19,085,543	RD\$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	152,684,872	1,630,753	43,837,368	95,362,998	19,561,231	313,077,222
Venta de Solar	(129,148,175)					(129,148,175)
Impuestos Propiedades						
Ajuste					1,435,056	1,435,056
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>RD\$ 23,536,697</u>	<u>RD\$1,630,753</u>	<u>RD\$43,837,368</u>	<u>RD\$95,362,998</u>	<u>RD\$21,056,286</u>	<u>RD\$185,424,103</u>

Al 31 de diciembre de 2023, las existencias constan de (3) solares, (9) apartamentos y (8) villas (2022: las existencias constan de diez (10) 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 2023 y 2022, los inmuebles y equipo, neto se detallan como sigue:

	Maquinarias y Equipos de									Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipos de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	RD\$60,451,307	RD\$3,010,109,027	RD\$868,538,159	RD\$ 448,777,831	RD\$1,370,485,775	RD\$70,256,738	RD\$105,819,196	RD\$12,311,606	RD\$4,621,399	RD\$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	<u>(8,316)</u>						<u>(704,098)</u>			<u>(712,414)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	60,442,991	3,021,926,332	888,465,759	456,154,714	1,378,754,155	78,740,169	109,507,591	13,097,827	6,856,043	6,013,945,581
Adiciones		6,981,086	1,748,694	896,353	421,699	530,186	11,240,213	5,310,840	12,396,025	39,525,096
Traslados			3,561,333	8,289,248	599,871				(12,450,452)	
Retiros										
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>RD\$60,442,991</u>	<u>RD\$ 3,028,907,418</u>	<u>RD\$893,775,786</u>	<u>RD\$ 465,340,315</u>	<u>RD\$ 1,379,775,725</u>	<u>RD\$ 79,270,355</u>	<u>RD\$120,747,804</u>	<u>RD\$18,408,667</u>	<u>RD\$6,801,616</u>	<u>RD\$6,053,470,677</u>

	Maquinarias y Equipos de									Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Operación	Mobiliario	Equipos Informáticos	Equipos de Transporte	Otros Equipos	Construcción en Curso	
Depreciación acumulada										
Saldo al 31 de diciembre de 2021		RD\$ (991,706,983)	RD\$(286,541,136)	RD\$(249,327,200)	RD\$(773,153,749)	RD\$(55,256,485)	RD\$ (89,396,195)	RD\$ (6,716,534)		RD\$(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							<u>704,098</u>			<u>704,098</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022		(1,061,381,845)	(342,470,220)	(281,499,902)	(873,335,627)	(60,742,329)	(96,271,962)	(7,764,930)		(2,723,466,815)
Gasto de depreciación del año		(70,004,018)	(54,786,562)	(32,217,664)	(99,416,596)	(5,082,207)	(6,369,267)	(1,232,132)		(269,108,446)
Retiros										
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>RD\$</u>	<u>RD\$1,131,385,863</u>	<u>RD\$397,256,782</u>	<u>RD\$313,717,566</u>	<u>RD\$972,752,223</u>	<u>RD\$(65,824,536)</u>	<u>RD\$(102,641,229)</u>	<u>RD\$ (8,997,062)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$(2,992,575,261)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2023	<u>RD\$60,442,991</u>	<u>RD\$1,897,521,558</u>	<u>RD\$496,519,003</u>	<u>RD\$151,622,749</u>	<u>RD\$407,023,502</u>	<u>RD\$ 13,445,815</u>	<u>RD\$ 18,106,575</u>	<u>RD\$ 9,411,605</u>	<u>RD\$6,801,616</u>	<u>RD\$ 3,060,895,416</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>

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Saldos:	Vínculos	2023	2022
Cuentas por cobrar:			
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	RD\$ 7,485,514	RD\$ 19,059,994
Hotelpoint, S.L.	Relacionada	247,307,233	187,247,273
Inversiones Areito, S.A.	Relacionada	47,095,127	236,959,369
Inversiones Agara, S.A. (Pta Cana)	Relacionada	936,259	1,624,212
Sol Melia VC Dominicana, S.A.	Relacionada	14,628,723	7,231,116
Melia Management, S.A.	Relacionada	19,032,584	3,178,356
Sierra Parima, S.A.	Relacionada	14,857,169	3,209,135
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	(131,014)	340,778
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	613,813	953,875
Sol Melia VC México, S.A. de C.V.	Relacionada	508,759	
		<u>RD\$352,334,167</u>	<u>RD\$455,804,108</u>

Saldos:	Vínculos	2023	2022
Cuentas por pagar:			
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	RD\$ 3,872,199	RD\$ 1,149,082
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	199,496,321	166,749,211
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	190,104	5,265,970
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	148,499	3,962,392
Network Investments Spain, S.L.U.	Relacionada	391,867	508,414
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	321,954	23,972,013
Cala Formentor SA de VC	Relacionada	(42,324)	
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	54,122,548	238,669,067
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	6,920,183	(8,169,078)
Inversiones Agara, S.A.S. (Pta Cana)	Relacionada	248,207	3,076,529
Sol Melia VC México S.A de CV	Relacionada	580	(4,324,560)
		<u>RD\$265,670,138</u>	<u>RD\$430,859,040</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:	2023	2022
Documentos por pagar:		
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	RD\$ 49,281,479	
Inversiones Areito, S.A.S.	700,754,050	RD\$736,116,028
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	<u>49,281,479</u>	<u>47,812,500</u>
	<u>RD\$799,317,008</u>	<u>RD\$783,928,528</u>

Detalle Saldo documento por pagar al 31/12/2023

Tasa de cierre contable al 31.12.2023 57.98

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 31/12/2022		US\$ 13,086,507	US\$ 850,000	US\$ 13,936,507
Adquisición nuevo préstamo	US\$ 850,000			850,000
Abonos		(1,000,000)		(1,000,000)
Total saldos al 31/12/2023 en USD\$	<u>US\$ 850,000</u>	<u>US\$ 12,086,507</u>	<u>US\$ 850,000</u>	<u>US\$ 13,786,507</u>
Total saldos al 31/12/2023 en RD\$	<u>RD\$49,281,479</u>	<u>RD\$700,754,050</u>	<u>RD\$49,281,479</u>	<u>RD\$799,317,008</u>

Los documentos por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron otorgados por un plazo de 1 año. Las tasas de interés para créditos en pesos aplicadas fueron de 4.30% en el 2023 (3.00% y 4.30% en el 2022).

Transacciones	Vínculos	2023		2022	
		Compras	Ventas	Compras	Ventas
Melia Hotels International, S.A.	Casa Matriz	RD\$ 429,510	RD\$ 60,751	RD\$ 1,769,926	RD\$ 1,127,612
Cala Formentor, S.A. De C.V.	Relacionada		593,797	607,392	
Caribotels De México, S.A. De C.V.	Relacionada				
Hotelpoint, S.L.	Relacionada		1,867,731,430		1,501,804,631
Inversiones Agara, S.A.S.	Relacionada	1,193,747	1,246,156	8,509,475	2,165,591
Inversiones Areito, S.A.S.	Relacionada	77,850,997	267,043,249	196,576,800	306,218,965
Melia Management, S.A.S.	Relacionada	1,549,564,163	64,783,210	1,019,810,044	9,898,296
Prodigios Interactivos, S.A.	Relacionada	1,943,318	11,235,234	2,718,107	11,250,560
Sierra Parima, S.A.S.	Relacionada	2,938,676	11,816,649	1,313,481	9,308,021
Sol Melia VC Dominicana, S.A.S.	Relacionada	3,911,349	38,867,737	2,062,414	25,047,251
Infinity Vacations Dominicana, S.A.S.	Relacionada	1,800,709	76,735,008	35,029,397	118,216,167
Sol Melia VC Mexico SA de CV	Relacionada	557	87,102		
Network Investments Spain, S.L.U.	Relacionada	3,832,541		4,005,571	
Corp. Hotelera Hispano-Mexicana, S.A.	Relacionada			40,799	
Innside Ventures, LLC.	Relacionada			20,403	
The Sol Group Corporative	Relacionada		12,606		
Producciones De Parques S.L	Relacionada		22,022		
		<u>RD\$1,643,465,567</u>	<u>RD\$2,340,234,951</u>	<u>RD\$1,272,463,809</u>	<u>RD\$1,985,037,094</u>

La Compañía paga salarios, bonificación y otros beneficios a sus ejecutivos claves, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los sueldos y las compensaciones pagados a los ejecutivos antes mencionados fueron de aproximadamente RD\$78,654,531 y RD\$124,834,662, respectivamente.

10. CUENTA POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS

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

	2023	2022
Proveedores	RD\$ 64,538,966	RD\$ 102,448,753
Acreedores por prestaciones	<u>135,438,106</u>	<u>229,169,661</u>
TOTAL	<u>RD\$ 199,977,072</u>	<u>RD\$ 331,618,414</u>

11. ACUMULACIONES POR PAGAR

Las acumulaciones por pagar se detallan como sigue:

	2023	2022
Remuneraciones pendientes de pago	RD\$ 1,486,346	RD\$ 98,739
Previsiones varias personal	2,356,189	3,341,504
Previsión pagas extras	59,751,533	50,244,421
Previsión incentivos personal	10,004,615	14,977,610
Previsión prima vacacional	5,873,945	4,321,273
Cobros anticipados propinas	5,506,945	5,651,739
Previsiones varias	2,925,397	2,643,826
Previsión honorarios	592,800	550,000
Otras provisiones	<u>47,625,046</u>	<u>48,654,981</u>
Total	<u>RD\$ 136,122,816</u>	<u>RD\$ 130,484,093</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	2023	2022
Ingresos diferidos - Club vacacional (a)	RD\$ 75,345,691	RD\$ 85,409,317
Otros ingresos - Desarrollo inmobiliario	<u>4,928,748</u>	<u>3,643,625</u>
Subtotal	80,274,439	89,052,942
Menos		
Gastos diferidos por ventas – Club Vacacional	<u>(13,856,074)</u>	<u>(17,058,071)</u>
Total	<u>RD\$ 66,418,365</u>	<u>RD\$ 71,994,071</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 2023 y 2022, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

- a) **Capital Social** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, el monto asciende a RD\$9,600,090.
- d) **Aportes para Futura Capitalización** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
Ingresos por ventas y servicios:		
Ingresos Alimentos y Bebidas	RD\$ 109,527,854	RD\$ 77,242,976
Ingresos Casinos	104,425,294	61,331,641
Ingresos de Spa, Gym y deportes	295,374,436	92,091,557
Ingresos Golf	93,910,335	78,593,936
Ingresos Habitaciones	54,547,302	51,035,792
Ingresos Inter compañías	258,382,744	218,311,252
Ingresos operaciones Club	11,862,212	36,109,044
Ingresos por alquileres y prestación de servicios	177,733,053	158,170,524
Ingresos por cuota de mantenimiento	14,645,062	15,457,764
Ingresos por financiamientos operativos	3,627,483	3,759,110
Ingresos por suplemento de banquetes	142,012,471	83,279,756
Ingresos Todo Incluido	2,656,846,964	2,533,151,357
Otros ingresos	118,035,646	81,964,361
Prestación de servicios diversos	20,826,791	11,563,961
Refacturaciones coste social	9,796,356	5,497,311
		(Continúa)

	2023	2022
Refacturaciones varias	RD\$ 43,168,118	RD\$ 133,244,306
	<u>4,112,722,121</u>	<u>3,640,804,648</u>
Ingresos accesorios y otros:		
Alquiler de espacios	97,284,986	74,832,279
Ingresos Varios	4,869,054	6,059,988
Ventas almacén otras empresas	49,507,852	35,239,792
Ingresos por venta de activo	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>151,661,892</u>	<u>117,632,059</u>
Total Ingresos Operativos	<u>RD\$4,264,384,013</u>	<u>RD\$3,758,436,707</u> (Concluye)

15. CONSUMOS

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

	2023	2022
Alimentos y bebidas	RD\$ 957,917,011	RD\$ 809,459,973
Otros consumos	<u>477,268,959</u>	<u>275,821,033</u>
	<u>RD\$1,435,185,970</u>	<u>RD\$1,085,281,006</u>

16. GASTOS DE PERSONAL

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

	2023	2022
Sueldos y salarios	RD\$ 619,244,356	RD\$ 661,073,032
Cargas sociales y otros beneficios	<u>274,271,591</u>	<u>282,952,969</u>
	<u>RD\$ 893,515,947</u>	<u>RD\$ 944,026,001</u>

17. OTROS GASTOS

Los otros gastos se detallan como sigue:

	2023	2022
Gastos operativos	RD\$ 144,643,409	RD\$ 143,787,179
Servicios Inter compañía	331,212,199	214,509,848
Reparaciones y Mantenimiento	216,141,370	198,682,633
Gastos energéticos	533,708,884	533,013,754
Otros tributos	43,828,470	32,038,532
Insolvencias	4,190,512	14,893,954
		(Continúa)

	2023	2022
Alquileres	RD\$ 85,295,056	RD\$ 70,515,166
Seguros	195,954,738	185,530,150
Otros gastos	<u>285,809,870</u>	<u>210,242,041</u>
Total	<u>RD\$1,840,784,508</u>	<u>RD\$1,603,213,257</u> (Concluye)

18. IMPUESTOS

Conforme el procedimiento general establecido en el Código Tributario Dominicano (Ley 11-92), al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023, se utilizaron las mismas tarifas vigentes durante el 2022, 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 2023, se mantendrían las mismas tarifas del año 2022.

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 del Impuesto sobre la Renta Corriente - Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el cálculo del impuesto sobre la renta es el siguiente:

	2023	2022
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	RD\$ (241,080,384)	RD\$(155,562,865)
Gasto impuesto no deducible	9,706,743	35,757,777
Ajuste por depreciación fiscal	(117,511,095)	(134,613,198)
Ajustes por inflación - activos no monetarios	(12,047,667)	(25,196,115)
Ajuste ingresos en virtud del APA (*)	803,302,891	682,710,202
Ajuste CONFOTUR	(309,129,260)	(319,947,198)
Otros ajustes	<u>(63,105,913)</u>	<u>(39,964,173)</u>
Utilidad fiscal	70,135,317	43,184,430
Tasa de impuesto sobre la renta	<u>27%</u>	<u>27%</u>
Impuesto sobre la renta determinado	18,936,536	11,659,796
Exceso/insuficiencia en provisión de impuesto sobre la renta	<u>2,272</u>	<u>791,908</u>
Gasto de impuesto sobre la renta corriente (a)	<u>RD\$ 18,938,808</u>	<u>RD\$ 12,451,705</u>

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

El gasto de impuesto del período fiscal 2023 y 2022, se determinó con base a la utilidad fiscal. Dicha utilidad fue ajustada de manera que el monto a pagar representará el 2.4% de los ingresos, el cual resultó mayor al 1% de los activos imponibles. Para fines de comparabilidad, el 1% de los activos se determinó como se muestra a continuación:

	2023	2022
Total activos	RD\$4,139,641,660	RD\$4,646,147,918
Impuesto diferido y/o anticipado	(45,434,193)	(4,727,732)
Activos no gravables	<u>(4,232,661)</u>	<u>(150,000)</u>
Total activos - base imponible	4,089,974,805	4,641,270,186
Activos Gravados 18.92%/19.07% CONFOTUR	773,662,672	885,554,351
Tasa de tributación	<u>1%</u>	<u>1%</u>
Gasto por impuesto sobre los activos	<u>7,736,627</u>	<u>8,855,544</u>
Crédito ISR		
Impuesto al activo neto	<u>7,736,627</u>	<u>8,855,544</u>
Impuesto del Ejercicio Neto	<u>RD\$ 7,736,627</u>	<u>RD\$ 8,855,544</u>

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

	2023	2022
Total ingresos	RD\$4,266,726,495	RD\$3,780,738,107
Ingresos gravados 18.49%/12.88% CONFOTUR	789,022,317	485,824,833
Base imponible	<u>2.40%</u>	<u>2.40%</u>
Gasto por impuesto	<u>RD\$ 18,936,536</u>	<u>RD\$ 11,659,796</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 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 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	RD\$ 6,943,311	RD\$ 6,485,710
Diferencial cambiario	372,220	1,187,244
Inmueble y equipos	609,207,108	549,949,935
Provisiones	<u>1,661,287</u>	<u>1,512,416</u>
Total Impuesto diferido activo (no reconocido)	<u>RD\$ 618,183,926</u>	<u>RD\$ 559,135,305</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 2023 y 2022, 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\$ 3,477,704,178	RD\$ 131,581,601	RD\$465,525,143	RD\$110,067,776	RD\$ 81,847,797	RD\$4,266,726,496
	<u>81.51%</u>	<u>3.08%</u>	<u>10.91%</u>	<u>2.58%</u>	<u>1.92%</u>	<u>100%</u>
Activos totales	3,364,994,203	244,200,974	438,948,643	16,279,718	75,218,122	4,139,641,659
Reevaluación						
Deducciones	<u>(48,682,067)</u>	<u>(584,179)</u>	<u>(90,576)</u>	<u>(80)</u>	<u>(309,951)</u>	<u>(49,666,853)</u>
	<u>RD\$ 3,316,312,136</u>	<u>RD\$ 243,616,795</u>	<u>RD\$438,858,067</u>	<u>RD\$ 16,279,638</u>	<u>RD\$ 74,908,170</u>	<u>RD\$ 4,089,974,806</u>
Distribución	<u>81.08%</u>	<u>5.96%</u>	<u>10.73%</u>	<u>0.40%</u>	<u>1.83%</u>	<u>100%</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

	Nivel de jerarquía	2023	
		Valor Registrado	Valor Razonable
Activos Financieros:			
Efectivo en caja y bancos	2	RD\$ 88,022,707	RD\$ 88,022,707
Cuentas por cobrar, neto	3	164,836,033	164,836,033
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3	352,334,167	352,334,167
Cuentas por cobrar inmobiliaria	3	81,270,065	81,270,065
Anticipo a proveedores	3	338,841	338,841
Otros activos	3	<u>1,044,911</u>	<u>1,044,911</u>
Total		<u>RD\$ 599,824,017</u>	<u>RD\$ 599,824,017</u>

	Nivel de jerarquía	2023	
		Valor Registrado	Valor Razonable
Pasivos Financieros:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3	RD\$ 265,670,138	RD\$ 265,670,138
Documentos por pagar a partes relacionadas	3	799,317,008	799,317,008
Cuentas por pagar a proveedores y otras	3	199,977,072	199,977,072
Otros pasivos	3	8,374,291	8,374,291
Anticipos de clientes	3	47,621,379	47,621,379
Impuesto Sobre la Renta por pagar	3	18,936,536	18,936,536
Acumulaciones por pagar	3	136,122,816	136,122,816
Ingresos diferidos	3	<u>66,418,365</u>	<u>66,418,365</u>
Total		<u>RD\$1,542,437,605</u>	<u>RD\$1,542,437,605</u>

	Nivel de jerarquía	2022	
		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	3	<u>1,014,062</u>	<u>1,014,062</u>
Total		<u>RD\$ 874,898,077</u>	<u>RD\$ 874,898,077</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>

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 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	Nota	2023	2022
Efectivo en caja y bancos	4	RD\$ 88,022,707	RD\$ 227,925,297
Cuentas por cobrar, neto	5	164,836,033	122,398,115
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	352,334,167	455,804,108
Cuentas por cobrar inmobiliaria	5	81,270,065	67,258,174
Anticipo a proveedores		338,841	498,321
Otros activos		<u>1,044,911</u>	<u>1,014,062</u>
Total		<u>RD\$ 599,824,017</u>	<u>RD\$ 874,898,077</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 2023 y 2022:

	2023			Total
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Efectivo en caja y bancos	RD\$ 88,022,707			RD\$ 88,022,707
Cuentas por cobrar comerciales, neto	97,869,575	RD\$18,075,728	RD\$ 48,890,730	164,836,033
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	294,304,548	31,911,955	26,117,665	352,334,168
Cuentas por cobrar inmobiliaria			81,270,065	81,270,065
Otros activos			1,044,911	1,044,911
Anticipos a Proveedores	<u>6,416</u>	<u>39,543</u>	<u>292,881</u>	<u>338,840</u>
	<u>RD\$480,203,246</u>	<u>RD\$50,027,226</u>	<u>RD\$ 157,616,252</u>	<u>RD\$687,846,724</u>

	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\$ 41,764,590	122,398,115
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			1,014,062	1,014,062
Anticipos a Proveedores	<u>243,000</u>	<u>7,984</u>	<u>247,337</u>	<u>498,321</u>
	<u>RD\$ 530,387,465</u>	<u>RD\$ 53,023,606</u>	<u>RD\$ 291,487,006</u>	<u>RD\$ 874,898,077</u>

A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023			Total
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$119,316,867	RD\$ 137,370,404	RD\$ 8,982,866	RD\$265,670,137
Documentos por pagar a partes relacionadas	62,092,707	47,110,628	690,113,673	799,317,008
Cuentas por pagar a proveedores y otras	142,655,645	12,042,421	45,279,006	199,977,072
Otros pasivos	159,499	540,475	7,674,317	8,374,291
Anticipos de clientes	27,908,487	9,504,955	10,207,937	47,621,379
Intereses futuros para pagar	10,219,714	2,179,040	9,847,959	22,246,713
Impuesto sobre la renta por pagar				
Acumulaciones por pagar Ingresos diferidos	<u>72,986,114</u> <u>5,099,696</u>	<u>4,632,188</u> <u>18,916,749</u>	<u>58,504,514</u> <u>42,401,920</u>	<u>136,122,816</u> <u>66,418,365</u>
	<u>RD\$440,438,729</u>	<u>RD\$232,296,860</u>	<u>RD\$873,012,192</u>	<u>RD\$1,545,747,781</u>

	2022			Total
	Menos de 30 días	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	RD\$211,163,705	RD\$ 65,968,362	RD\$ 153,726,974	RD\$ 430,859,041
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
Anticipos de clientes	225,973	12,815,815	18,872,138	31,913,926
Intereses futuros para pagar	601,205	1,144,229	2,537,304	4,282,738
Impuesto sobre la renta por pagar			302,390	302,390
Acumulaciones por pagar Ingresos diferidos	<u>20,703,464</u> <u>3,138,976</u>	<u>38,873,668</u> <u>(1,266,743)</u>	<u>70,906,961</u> <u>70,121,838</u>	<u>130,484,093</u> <u>71,994,071</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>

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:

	2023		2022	
	US\$	€\$	US\$	€\$
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 671,905	C\$ 120,627	US\$ 2,542,369	C\$ 504,873
Cuentas por cobrar, neto	2,260,952		2,110,794	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>171,859</u>	<u> </u>	<u>399,080</u>	<u> </u>
Total de activos	<u>3,104,716</u>	<u>120,627</u>	<u>5,052,243</u>	<u>504,873</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,338,710)	(81,574)	(1,369,712)	(126,144)
Documentos por pagar a partes relacionadas	(13,786,507)		(13,936,507)	
Cuentas por pagar a proveedores y otras	(2,533,160)	(10,662)	(4,811,147)	(6,757)
Otros Pasivos	(141,425)		(146,878)	
Anticipos de Clientes	<u>(401,447)</u>	<u> </u>	<u>(318,367)</u>	<u> </u>
Total de pasivos	<u>(21,201,249)</u>	<u>(92,236)</u>	<u>(20,582,611)</u>	<u>(132,901)</u>
Exceso de pasivos sobre activos	<u>US\$ (18,096,533)</u>	<u>C\$ 28,391</u>	<u>US\$ (15,530,368)</u>	<u>C\$ 371,972</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se utilizaron los tipos de cambio de RD\$57.98 y RD\$56.25 por US\$1, respectivamente, así como las denominaciones en Euro eran de RD\$64.16 y RD\$60.34 por €1, para valorar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera.

Para el período 2023, se utilizó un tipo de cambio de RD\$57.98 (2022: RD\$56.25), 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 2023 y 2022, se reconoció un gasto por diferencias de cambio neto por un monto de RD\$5,873,347 y un ingreso por un monto de RD\$19,029,872, respectivamente, las cuales se muestran en los estados de resultados de operación y otro resultado integral.

Análisis de Sensibilidad - En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se estima que un aumento o disminución del 5% en el tipo de cambio del US dólar y € euro con respecto al peso dominicano habría significado un aumento o disminución en el ingreso o gasto por diferencias de cambio de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

Año		Aumento (Disminución) en la Tasa	Efecto en Resultados Antes de Impuestos
2023	US\$	5%	(27,305,165)
		-5%	27,305,165
	Euros	5%	614,484
		-5%	(614,484)
2022	US\$	5%	(43,711,456)
		-5%	43,711,456
	Euros	5%	1,111,856
		-5%	(1,111,856)

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

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

Año	Aumento (disminución)	Efecto utilidad antes de impuesto Aumento (disminución)
2023	+5%	
	-5%	
2022	+5%	(1,585,404)
	-5%	1,585,404

Análisis de Sensibilidad - La totalidad de los préstamos se presenta a tasa fija, por lo que la Compañía no está significativamente expuesta al riesgo de tasa de interés.

Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, para todas las categorías de activos y pasivos financieros descritas en los puntos anteriores, se considera que no existe evidencia de una fluctuación significativa en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. La conclusión anterior es consecuente con comparación de precios de mercado de instrumentos similares, incluyendo los rendimientos o costos financieros de los mismos.

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

	2023				
	1ro. de enero de 2023	Producto de nuevos pasivos financieros	Flujo de efectivo Pagos realizados	Diferencia en cambio	31 de diciembre de 2023
Documentos por pagar a partes relacionadas	RD\$ 783,928,528	RD\$ (11,646,632)		RD\$27,035,112	RD\$ 799,317,008
Aportaciones para futuras capitalizaciones	<u>3,517,918,670</u>				<u>3,517,918,670</u>
	<u>RD\$4,301,847,198</u>	<u>RD\$ (11,646,632)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$27,035,112</u>	<u>RD\$4,317,235,678</u>

	2022				
	1ro. de enero de 2022	Producto de nuevos pasivos financieros	Flujo de efectivo Pagos realizados	Diferencia en cambio	31 de diciembre de 2022
Documentos por pagar a partes relacionadas	RD\$ 895,652,474	RD\$(148,295,445)		RD\$36,571,499	RD\$ 783,928,528
Aportaciones para futuras capitalizaciones	<u>3,517,918,670</u>				<u>3,517,918,670</u>
	<u>RD\$4,413,571,144</u>	<u>RD\$(148,295,445)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$36,571,499</u>	<u>RD\$4,301,847,198</u>

20. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Los gastos pagados por anticipados durante los años terminados el 31 de diciembre 2023 y 2022, se componen como sigue:

	2023	2022
Fianzas Constituidas		RD\$13,166,668
Seguro Multirriesgo	RD\$14,075,905	13,653,341
Seguro Responsabilidad Civil	2,176,438	1,908,572
Seguro Vehículo	468,142	1,278,568
Seguro Colectivo	2,785,336	2,763,320
Gastos Anticipados Varios	<u>1,098,497</u>	<u>1,005,568</u>
	<u>RD\$20,604,318</u>	<u>RD\$33,776,037</u>

21. COMPROMISOS

El detalle de los principales compromisos es como sigue:

- 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 2023 ascendió a RD\$52,276,429 (2022: RD\$36,282,129), 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.
- 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\$79,339 y pagos a los propietarios de aproximadamente US\$65,336. 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 2023, ascendió a RD\$53,402,360 (2022: RD\$41,051,353), y los gastos por este concepto por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió aproximadamente a RD\$43,802,316 (2022: RD\$31,884,826), 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 explotación presentan una mejora de 18.4%, respecto al año anterior, para el 2024, se tiene previsto seguir mejorando los resultados operativos.

23. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 7 de mayo de 2024, 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.

* * * * *