

Panac Hotel
Dominicana, S. A. S.
Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros
31 de Diciembre de 2023

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Índice

31 de Diciembre de 2023

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-32



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y
Consejo de Administración de
Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Panac Hotel Dominicana, S. A. S. (en adelante “la Compañía”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- El estado de resultados y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética del ICPARD.



A los Accionistas y
Consejo de Administración de
Panac Hotel Dominicana, S. A. S.
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><u>Valuación de terrenos medidos a valor razonable</u></p> <p>La Compañía posee terrenos donde se asientan las edificaciones de los hoteles que opera, que se miden a su valor razonable, ascendiendo a US\$36.2 millones al 31 de diciembre de 2023, que representan el 31% del total de los activos. La estimación del valor razonable de los terrenos es considerada un área de énfasis para la auditoría de la Compañía debido a su materialidad y al juicio involucrado en su determinación.</p> <p>La Compañía utiliza los servicios de un tasador independiente para determinar el valor razonable al cierre del año, mediante el uso de la técnica de valoración del enfoque de mercado.</p> <p><i>(Ver más detalle en notas 3, 4.9 y 9 a los estados financieros).</i></p>	<p>Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría a los terrenos medidos a valor razonable:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtuvimos el informe de valoración preparado por el tasador independiente de la Compañía y realizamos lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> - Evaluamos la metodología utilizada en la valoración y el supuesto clave de valor de venta por metro cuadrado de terrenos comparables. - Evaluamos la competencia, independencia y objetividad del tasador. - Cotejamos el valor razonable determinado con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2023. - Con la asistencia de un experto independiente, evaluamos la técnica de valoración y los supuestos claves utilizados por el tasador independiente de la Compañía para determinar el valor razonable de los terrenos que son, entre otros, el valor de venta por metro cuadrado de terrenos comparables, factores de ajustes por ofertas, ubicación, por área y por condición. • Verificamos las divulgaciones sobre la metodología aplicada, el nivel de jerarquía de valor razonable y los supuestos claves utilizados relacionados con la valoración de los terrenos de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.



A los Accionistas y
Consejo de Administración de
Panac Hotel Dominicana, S. A. S.
Página 3

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo 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 errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.



A los Accionistas y
Consejo de Administración de
Panac Hotel Dominicana, S. A. S.
Página 4

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un 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 los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

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

A large, stylized signature of 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script, enclosed within a large, hand-drawn oval.

No. de registro en la SIMV: SVAE-006

30 de abril de 2024

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Estado de Situación Financiera (Valores en US\$)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 1 de enero de 2022
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo	15	1,472,876	891,117	539,814
Cuentas por cobrar clientes	15	1,092,422	766,745	726,988
Cuentas por cobrar a relacionadas	7 y 15	214,641	116,895	212,308
Inventarios de alimentos, bebidas y otros		625,853	917,580	923,860
Equipo operacional	8	2,248,551	2,128,089	1,826,447
Gastos pagados por anticipado		639,440	848,932	581,071
Total activos corrientes		<u>6,293,783</u>	<u>5,669,358</u>	<u>4,810,488</u>
Efectivo restringido	10 y 15	-	1,447,127	1,967,144
Propiedad, maquinaria y equipo	9	110,390,075	101,886,146	103,336,366
Activos intangibles		-	41,211	288,481
Otros activos		6,000	6,655	6,654
Total activos no corrientes		<u>110,396,075</u>	<u>103,381,139</u>	<u>105,598,645</u>
Total activos		<u>116,689,858</u>	<u>109,050,497</u>	<u>110,409,133</u>
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes				
Deuda con relacionada		-	-	1,540,000
Préstamos por pagar	10 y 15	3,584,546	2,884,708	1,682,081
Cuentas por pagar	15			
Proveedores		6,267,053	5,670,814	3,885,850
Relacionadas	7	1,272,201	1,006,154	998,411
Acumulaciones por pagar	15	1,707,776	1,197,404	948,456
Depósitos por reservaciones	7 y 15	18,860,121	21,752,508	26,429,299
Total pasivos corrientes		<u>31,691,697</u>	<u>32,511,588</u>	<u>35,484,097</u>
Préstamos por pagar	10 y 15	64,380,658	54,365,204	48,373,611
Impuesto diferido pasivo	9 y 17	3,885,565	2,866,923	2,866,923
Total pasivos no corrientes		<u>68,266,223</u>	<u>57,232,127</u>	<u>51,240,534</u>
Total pasivos		<u>99,957,920</u>	<u>89,743,715</u>	<u>86,724,631</u>
Patrimonio				
Capital pagado	11	40,543,865	40,543,865	40,543,865
Aporte para futuras capitalizaciones		314,090	314,090	314,090
Reserva de revaluación, neta		15,865,502	13,111,395	13,111,395
Pérdidas acumuladas		(39,991,519)	(34,662,568)	(30,284,848)
Total patrimonio		<u>16,731,938</u>	<u>19,306,782</u>	<u>23,684,502</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>116,689,858</u>	<u>109,050,497</u>	<u>110,409,133</u>

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

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales (Valores en US\$)

	Notas	Año Terminado el 31 de Diciembre de	
		2023	2022
Ingresos procedentes de contratos con clientes	12		
Ingresos por paquetes habitacionales		29,298,356	28,866,518
Ingresos no por paquetes		3,961,797	3,622,495
Otros ingresos operacionales	7	232,394	458,511
Total de ingresos		<u>33,492,547</u>	<u>32,947,524</u>
Gastos y costos operacionales			
Compensaciones de personal	13	(9,916,242)	(9,334,682)
Costos de comidas y bebidas		(5,687,859)	(5,705,232)
Depreciación y amortización	9	(2,787,477)	(2,955,907)
Electricidad y otros servicios públicos		(3,361,700)	(3,415,049)
Mercadeo y ventas		(1,794,135)	(2,867,348)
Reparaciones y mantenimiento		(2,841,407)	(2,764,777)
Seguros generales		(2,318,645)	(1,546,053)
Suministros administrativos		(927,190)	(1,073,206)
Espectáculos y entretenimiento		(575,311)	(625,441)
Ganancia cambiaria, neta		189,381	26,582
Otros gastos operativos		(2,011,924)	(2,480,713)
Total de gastos y costos operacionales		<u>(32,032,509)</u>	<u>(32,741,826)</u>
Ganancia en operaciones		1,460,038	205,698
Ingresos financieros		1,587	1,233
Costos financieros		(6,790,576)	(4,584,651)
Costos financieros, neto	14	<u>(6,788,989)</u>	<u>(4,583,418)</u>
Resultado neto del año		(5,328,951)	(4,377,720)
Otros resultados integrales - partidas que no se reclasificarán al resultado del año			
Revaluación del terreno	9	3,772,749	-
Impuesto diferido sobre revaluación de terreno	9	(1,018,642)	-
Otros resultados integrales del año, neto de impuestos		2,754,107	-
Total resultados integrales del año		<u>(2,574,844)</u>	<u>(4,377,720)</u>

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

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Estado de Cambios en el Patrimonio Año Terminado el 31 de Diciembre de 2023 (Valores en US\$)

	Capital Pagado	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva de Revaluación (Notas 9 y 11.4)	Pérdidas Acumuladas (Nota 11.5)	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2022	40,543,865	314,090	15,978,318	(30,284,848)	26,551,425
Corrección (Nota 17)	-	-	(2,866,923)	-	(2,866,923)
Saldo al 1 de enero de 2022 reestructurado	40,543,865	314,090	13,111,395	(30,284,848)	23,684,502
Resultado neto del año	-	-	-	(4,377,720)	(4,377,720)
Saldos al 31 de diciembre de 2022 reestructurado	40,543,865	314,090	13,111,395	(34,662,568)	19,306,782
Resultado neto del año	-	-	-	(5,328,951)	(5,328,951)
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-	2,754,107	-	2,754,107
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>40,543,865</u>	<u>314,090</u>	<u>15,865,502</u>	<u>(39,991,519)</u>	<u>16,731,938</u>

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

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Estado de Flujos de Efectivo (Valores en US\$)

	Notas	Año Terminado el 31 de Diciembre de	
		2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado neto del año		(5,328,951)	(4,377,720)
Pérdida en retiro de propiedad, maquinaria y equipo	9	135,492	96,367
Depreciación y amortización	9	2,787,477	2,955,907
Intereses no pagados	14	861,376	624,171
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados de préstamo	10 y 14	841,580	857,360
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas		(423,423)	55,656
Inventarios de alimentos, bebidas y otros		291,727	6,280
Equipo operacional		(120,462)	(301,642)
Gastos pagados por anticipado		209,492	(267,862)
Otros activos		655	-
Cuentas por pagar		862,286	1,792,707
Acumulaciones por pagar		5,360,787	1,570,435
Depósitos por reservaciones		<u>(2,892,387)</u>	<u>(4,676,791)</u>
Efectivo generado de (usado en) las actividades de operación antes de intereses		2,585,649	(1,665,132)
Intereses pagados	14	<u>(5,711,791)</u>	<u>(1,945,658)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(3,126,142)</u>	<u>(3,610,790)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adiciones de propiedad, maquinaria y equipo y efectivo neto usado en las actividades de inversión	9	<u>(7,612,938)</u>	<u>(1,354,784)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Fondos obtenidos de préstamos	10.1	13,600,000	8,200,000
Pago de préstamos	10.1	(3,726,288)	(1,863,140)
Pago de deuda a relacionada	7 y 10.1	-	(1,540,000)
Liberación de efectivo restringido	10	<u>1,447,127</u>	<u>520,017</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>11,320,839</u>	<u>5,316,877</u>
Aumento neto en el efectivo		581,759	351,303
Efectivo al inicio del año		<u>891,117</u>	<u>539,814</u>
Efectivo al final del año		<u><u>1,472,876</u></u>	<u><u>891,117</u></u>

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

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2023
(Valores en US\$)

1. Información general de la entidad

Panac Hotel Dominicana, S. A. S. (en adelante “la Compañía”) es una entidad organizada bajo las leyes de la República Dominicana. La Compañía forma parte del grupo de empresas Karisma Hotels & Resorts Corporation, un grupo dedicado a proporcionar servicios de operación y gestión de hoteles. La Compañía posee el hotel Nickelodeon Hotels & Resorts Punta Cana, ubicado en Bávaro, República Dominicana, que consta de 460 habitaciones y un parque acuático.

La Compañía es una subsidiaria directa de Panac Hotels Investment, S. A., entidad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, la cual posee un 99.99% de participación accionaria, siendo su última controladora con un 100% de participación accionaria, Karisma Hotels & Resorts Corporation, Ltd., entidad constituida bajo las leyes de Estados Unidos de América. .

Las oficinas administrativas de la Compañía, Panac Hotels Investment, S. A., y de Karisma Hotels & Resorts Corporation, Ltd., se encuentran en la Avenida Lope de Vega No. 19, edificio PIISA B, Suite 301, Ensanche Naco, en Santo Domingo, República Dominicana.

La Compañía tiene aprobación para emitir bonos corporativos en el mercado dominicano de valores por un monto de RD\$5,200 millones (equivalente a US\$89.6 millones), según resolución R-SIMV-2022-32-EV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en adelante “SIMV”) y está sujeta a los requerimientos regulatorios de la SIMV, según aplique. Al 31 de diciembre de 2023 ni a la fecha del informe no se han realizado emisiones de bonos corporativos.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia de la Compañía en fecha 30 de abril de 2024.

2. Base de preparación

Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB, por sus siglas en inglés). Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden la siguiente literatura autorizada:

- Normas de Contabilidad NIIF
- Normas NIC
- Interpretaciones desarrolladas por el Comité de interpretaciones de las NIIF (Interpretaciones NIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (Interpretaciones SIC).

Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, excepto por los terrenos que se presentan a su valor razonable (valor de revalúo).

La Compañía ha preparado los estados financieros sobre la base de que continuará operando como un negocio en marcha.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

3. Uso de estimaciones y juicios

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

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

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos o estimaciones son importantes para los estados financieros, están reveladas a continuación:

Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo

La Compañía hace juicios en la evaluación de las vidas útiles estimadas de sus activos. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, basado en las vidas útiles estimadas de los activos.

Para todas las categorías depreciables a excepción de las edificaciones, esos estimados están basados en el análisis de los ciclos de vida de los activos y su valor potencial al final de su vida útil. Las vidas útiles son revisadas, y ajustados de ser apropiado, a cada fecha del estado de situación financiera cuando existe un indicador de que el patrón de consumos de los beneficios económicos futuros ha cambiado sustancialmente.

Medición del valor razonable de los terrenos

El valor razonable de los terrenos se deriva del valor de transacciones comparables en el mercado para activos similares. El valor razonable se basa en una valoración realizada por un tasador independiente que posee licencia de tasación actualizada y tiene experiencia en la tasación de propiedades similares. La tasación realizada por el experto independiente se realiza una vez al año, al ser esto un requisito por parte de la entidad financiera acreedora del préstamo otorgado para la construcción del hotel (Nota 10), no obstante, se considera el valor de la tasación para el registro contable de la revalorización cuando el valor razonable presente un cambio material, en base a la política adoptada por el Grupo al que pertenece la Compañía.

El valor razonable de los terrenos se describe en la Nota 9.

4. Resumen de políticas contables materiales

Un resumen de las políticas contables materiales indicadas más adelante han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados.

4.1. Información por segmentos

La información por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas de la Compañía. Los segmentos cuyos ingresos, resultados o activos representen 10% o más del total de todos los segmentos son reportados de manera separada.

La Asamblea General de Accionistas de la Compañía ha nombrado a la directora financiera como la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.2. Transacciones en moneda extranjera

(a) *Registros contables, moneda funcional y de presentación*

Las cuentas incluidas en los estados financieros son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañías (moneda funcional). La Compañía mantiene sus registros contables en dólares estadounidenses (US\$), su moneda funcional y de presentación.

(b) *Transacciones y saldos*

Las transacciones en monedas distintas del US\$ se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas en cambio que resultan, por la realización de dichas transacciones y conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a los tipos de cambio de cierre de año, son reconocidas en el estado de resultados, en el renglón Ganancia cambiaria, neta.

4.3. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen de la disposición de bienes y servicios en el período de tiempo en el cual se entrega el servicio. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de los servicios mencionados.

- Los ingresos por alojamiento, se basan en la tarifa de servicio de hospedaje y se reconocen por el método de acumulación cuando el servicio se brinda al cliente.
- Los ingresos por alimento y bebida se derivan de las tarifas aplicadas al consumo de alimentos y bebidas realizada por los clientes y se reconocen por el método de acumulación cuando se transfieren los riesgos y beneficios del producto al cliente.
- Los ingresos por servicios de SPA se basan en las tarifas aplicadas a este servicio y se reconocen por el método de lo devengado, cuando los riesgos y beneficios de los bienes se transfieren, y los servicios han sido prestados al cliente.
- Los ingresos por arrendamiento de locales provienen de la renta de locales, principalmente para oficinas de venta. Estos ingresos son reconocidos de acuerdo al método de lo devengado, cuando los riesgos y beneficios de los bienes se transfieren, y los servicios han sido prestados al cliente.
- Los otros ingresos se generan por eventos privados realizados dentro de las instalaciones de la Compañía, day pass, servicios de lavandería, tickets de entrada al parque acuático, entre otros. Estos ingresos son reconocidos de acuerdo al método de lo devengado, cuando los riesgos y beneficios de los bienes se transfieren, y los servicios han sido prestados al cliente.

Los ingresos por venta de paquetes habitacionales se reconocen netos de las comisiones de las agencias cuando la Compañía no tiene un margen contractual acordado con las agencias y por lo tanto, el precio bruto no es fijo ni determinable. Los ingresos se reconocen brutos de la comisión de las agencias cuando existe un margen contractual fijo con las agencias y se conoce el precio bruto, y el gasto de comisión se clasifica como gastos de mercadeo y ventas en el estado de resultados.

Los ingresos se reconocen en el período de tiempo en el cual se entrega el servicio (a través del tiempo), se transfiere el control sobre los servicios y productos, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los servicios o productos por parte del cliente, y se miden con base a la contraprestación fija especificada en los contratos con clientes. A la fecha del estado de situación financiera no existen obligaciones de desempeño pendientes de satisfacer ni activos o pasivos por contrato diferentes de las cuentas por cobrar y depósitos por reservaciones.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

La Compañía no espera tener ningún contrato en el que el período entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Compañía no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

4.4. Ingresos (costos) financieros

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados en las cuentas bancarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros son reconocidos en resultados cuando se incurren utilizando el método del interés efectivo, y comprenden principalmente los intereses sobre financiamientos y la amortización del ajuste de valor presente de la deuda.

4.5. Beneficios a los empleados

(a) Costo de beneficios de empleados

Las regulaciones locales requieren de los empleadores el pago de prestaciones sociales a los empleados que se despiden sin causa justificada y por otros motivos establecidos en el Código de Trabajo. El valor de esta compensación depende de varios factores, incluyendo el tiempo que haya trabajado el empleado. Estas compensaciones se reconocen en resultados en el momento en que existe una obligación contractual de pago.

(b) Bonificación

La Compañía concede bonificaciones a sus funcionarios y empleados en base a su desempeño y antigüedad en la Compañía y acuerdos de trabajo, contabilizándose el pasivo resultante con cargo a resultados del ejercicio.

(c) Obligación por pensión

Según se establece en la Ley No. 87-01 la Compañía contribuye con el sistema de seguridad social el cual cubre seguro de salud y riesgos laborales a los empleados incapacitados y envejecientes, así como a sus sobrevivientes. En este plan la Compañía paga contribuciones fijas y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales al porcentaje mensual requerido por ley. Las contribuciones realizadas por la Compañía son reconocidas como gasto en el estado del resultado integral al momento en que exista la obligación de pago al sistema de seguridad social.

(d) Otros beneficios

La Compañía otorga otros beneficios a sus empleados, tales como sueldos, vacaciones y regalía pascual de acuerdo a lo estipulado por las leyes laborales del país; así como también otros beneficios de acuerdo a sus políticas de incentivos al personal que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del período. Estas se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan dentro de la cuenta por pagar a relacionadas (Nota 7) en el estado de situación financiera y se reconocen en el estado de resultados cuando existe una obligación contractual de pago.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.6. Impuestos

Impuesto sobre la renta

El 11 de junio de 2015 la Compañía fue beneficiada con la Resolución No. 42-2015 del Ministerio de Turismo de la República Dominicana para operar bajo el amparo de la Ley No. 158-01 para la Promoción y el Desarrollo del Turismo. De acuerdo a las previsiones de esta ley, la Compañía está exenta del pago de ciertos impuestos nacionales y municipales en la República Dominicana, incluyendo impuesto sobre la renta, impuestos sobre los incrementos de capital, impuestos de propiedad, impuestos sobre las importaciones, entre otros, por un período de 15 años a partir de la fecha de terminación de los trabajos de construcción y equipamiento del proyecto.

Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y sus valores en libros en los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido se determina usando las tasas impositivas que han estado vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicadas cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo se cancele.

El impuesto diferido activo es reconocido en la medida que sea probable que la ganancia imponible futura será compensada contra aquellas diferencias deducibles temporales que puedan ser usadas.

Los activos y pasivos por impuestos sobre la renta diferidos se compensan si se relacionan con el impuesto sobre la renta establecido por la misma autoridad fiscal.

Normativa de precios de transferencia

La Ley No. 253-12 sobre el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y Desarrollo Sostenible requiere que las compañías realicen sus transacciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, de acuerdo con los precios o valores que han sido acordados con partes independientes, en operaciones comparables bajo circunstancias comparables o similares. Esta ley requiere que las compañías tengan un informe de precios de transferencia que justifique el precio o valor usado para reconocer el ingreso o gasto incluido en la declaración jurada de impuesto sobre la renta relacionada con las operaciones con partes relacionadas locales o extranjeras. Adicionalmente, establece la obligación de someter una declaración informativa que expira 60 días después de la fecha límite para el sometimiento de la declaración jurada de impuesto sobre la renta. Las transacciones realizadas con partes relacionadas durante el período 2023 son consistente con las realizadas en períodos anteriores. Los resultados de los informes de precios de transferencia realizados en períodos anteriores no arrojaron hallazgos para reportar, por lo que la gerencia no espera ningún efecto adverso material como resultado del informe de precios de transferencia que está en proceso para el período 2023.

4.7. Inventarios de alimentos, bebidas y otros

Los inventarios de alimentos, bebidas y otros se valúan al costo promedio o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta. El costo de alimentos y bebidas se calcula por el método de costo promedio. Los inventarios obsoletos se descargan y reconocen en resultados en el período en que se determina su obsolescencia.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.8. Equipo operacional

El equipo operacional incluye elementos de inventario tales como vajillas, platos, cristalería, lencería y otros suministros similares, y se registra al costo de adquisición. Periódicamente y a la fecha del estado de situación financiera, la gerencia realiza una toma física y descarga contra los resultados del período los faltantes identificados, así como los equipos deteriorados. El valor en libros del equipo operacional reemplazado es dado de baja y se registra contra los resultados del período.

4.9. Propiedad, maquinaria y equipo y depreciación

4.9.1. Reconocimiento y medición

Los terrenos están contabilizados a su valor de mercado basado en una tasación realizada por un experto externo independiente. Los edificios, maquinarias y demás categorías son medidos al costo menos depreciación acumulada. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las ampliaciones, renovaciones y mejoras significativas se capitalizan cuando se incurren y su depreciación se inicia cuando están disponibles para su uso, mientras que las sustituciones, reparaciones y mantenimiento que no tiendan a mejorar o extender la vida útil de los activos respectivos, se reconocen como gastos en el estado de resultados cuando se incurren.

Si partes significativas de un elemento de propiedad, maquinaria y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos). Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de propiedad, maquinaria y equipo se reconoce en resultados.

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de terrenos son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "reserva de revaluación" en el patrimonio. Las valoraciones se realizan con suficiente frecuencia para garantizar que el valor en libros de un activo revaluado no difiera materialmente de su valor razonable.

Las ampliaciones, renovaciones y mejoras significativas se capitalizan cuando se incurren y su depreciación se inicia cuando están disponibles para su uso, mientras que las sustituciones, reparaciones y mantenimiento que no tiendan a mejorar o extender la vida útil de los activos respectivos, se reconocen como gastos en el estado de resultados cuando se incurren.

4.9.2. Depreciación

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de propiedad, maquinaria y equipo estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas y se reconoce en resultados.

El estimado de vidas útiles de la propiedad, maquinaria y equipo, es como sigue:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Años Vida Útil</u>
Edificios y mejoras	50
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	3-10
Vehículos y transporte	4

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los terrenos y construcciones en proceso no se deprecian.

4.10. Activos intangibles y amortización

Corresponden a adquisiciones de licencias para uso y explotación de la imagen de la marca "Nickelodeon", así como de licencias de programas informáticos, que se presentan al costo menos amortización acumulada. La amortización se calcula por el método de línea recta durante la vida útil estimada.

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Años Vida Útil</u>
Licencias para uso de la marca	6
Licencias de programas informáticos	3

4.11. Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados que mantiene en las categorías de efectivo y cuentas por cobrar, y los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

4.11.1. Activos y pasivos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas

La Compañía reconoce inicialmente las cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo financieros o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionadas con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por la Compañía es reconocida como un activo o pasivo separado.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se liquida, cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho intercambio o modificación se trata como la baja en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los respectivos valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

Cuando los términos de un pasivo financiero son renegociados, a efectos de determinar si las nuevas condiciones son sustancialmente diferentes (cancelación) o no (modificación), la Compañía aplica el test del 10% para determinar si es una cancelación o modificación, comparando el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, con el valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original. De resultar una variación menor al 10%, se considera una modificación del pasivo financiero y el ajuste resultante se reconoce en el resultado del período como un ingreso financiero o como un costo financiero.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.11.2. Jerarquía y medición de valor razonable

Las Normas de Contabilidad NIIF establecen una jerarquía de 3 niveles a utilizar al medir y revelar el valor razonable. La clasificación de un instrumento dentro de la jerarquía del valor razonable se basa en el nivel más bajo de datos significativos utilizados en la valoración. Una descripción de los 3 niveles de la jerarquía es la siguiente:

- Nivel 1 - Precios de mercado cotizados para instrumentos idénticos en mercados activos.
- Nivel 2 - Precios de mercado cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados no activos; y valoraciones a través de modelos donde todos los datos significativos son observables en mercados activos.
- Nivel 3- Valoraciones realizadas mediante técnicas en las que uno o más de sus datos significativos no son observables.

La compañía únicamente tiene los terrenos medidos a valor razonable, los cuales son nivel 3.

4.11.3. Activos financieros no derivados – medición

La Compañía clasifica sus activos financieros a costo amortizado. Esta clasificación se determina en función del modelo de negocio definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos contractuales. La gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en su reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes. Los clientes y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación incondicional. La Compañía mantiene los clientes y cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos en efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos.

4.11.4. Deterioro de activos financieros no derivados

La Compañía evalúa la provisión para deterioro de las cuentas por cobrar, de existir, aplicando el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas. Para esto, las cuentas por cobrar se agrupan en función de las características del riesgo de crédito y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de cobros de las cuentas por cobrar y las pérdidas crediticias históricas. Las tasas de pérdida históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los deudores para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía evaluó que no hay factores que tengan un impacto material en la tasa de pérdida debido al corto plazo de realización de las cuentas por cobrar, no habiendo identificado deterioro en las mismas, así como históricamente no se han reconocido pérdidas por deterioro, por tanto, no se constituyó provisión al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.11.5. Préstamo por pagar - medición

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los préstamos por pagar se clasifican como pasivos corrientes salvo que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago por al menos 12 meses después del período de reporte.

4.12. Deterioro de activos no financieros

En cada fecha del estado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos no financieros, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicio de deterioro, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. A la fecha históricamente no se han reconocido pérdidas por deterioro.

4.13. Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, la Compañía tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

4.14. Depósitos por reservaciones

Los depósitos por reservaciones se corresponden con fondos recibidos de parte de las agencias para ser utilizados en las reservas ya contratadas, así como en las programadas para períodos futuros. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días, posterior a la emisión de la factura por la salida del huésped y, por lo tanto, se clasifican como pasivo corriente. Los depósitos por reservaciones se reconocen inicialmente al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

4.15. Capital accionario

Acciones ordinarias

El capital pagado está representado por acciones comunes e inconvertibles al portador y se incluyen en el patrimonio.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.16. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen cuando se incurren, esto es conforme se reciben los servicios y bienes adquiridos.

5. Nuevas normas y modificaciones

(a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su período de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 – Contratos de seguro.
- Definición de estimaciones contables – modificaciones a la NIC 8.
- Reforma fiscal internacional – Reglas del modelo del Segundo Pilar – modificaciones a la NIC 12.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única – modificaciones a la NIC 12.
- Revelaciones de políticas contables – modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de práctica No. 2 de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones indicadas anteriormente no tuvieron un impacto material en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o los futuros.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que no han sido adoptadas

La NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”, de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y a la información comparativa, y que sustituye a la NIC 1, se centra en las actualizaciones en la presentación del estado de resultados. Los nuevos conceptos claves introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- Clasificación de ingresos y gastos en tres nuevas categorías definidas para proporcionar una estructura consistente para el estado de resultados: operación, inversión y financiamiento.
- Revelaciones requeridas en una sola nota para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (medidas del rendimiento definidas por la administración), y cómo éstas se calculan o bien, una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.
- Dos nuevos subtotales requeridos para mejorar el análisis: utilidad operativa y utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta.
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no afectará el reconocimiento o medición de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su “utilidad o pérdida operativa”. Se permite la adopción anticipada. A la fecha la Compañía no ha adoptado esta norma en forma anticipada y se encuentra evaluando su impacto en la presentación del estado de resultados, cuyos efectos todavía no han sido determinados.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2023
(Valores en US\$)

Otras nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para la Compañía en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

6. Información por segmento

Los segmentos operativos son componentes que involucran actividades de negocio que pueden obtener ingresos o incurrir en gastos, cuyos resultados operativos son revisados en forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas (Directora Financiera) y para la cual está disponible la información financiera reservada. La Directora Financiera es la persona que decide sobre los recursos que deben asignarse a un segmento de operación y evalúa su rendimiento para la Compañía.

La directora financiera revisa y evalúa el desempeño operativo de la Compañía sobre la base regular de reportes de flujos de efectivo, contratos y acuerdos con los suplidores de bienes y servicios. Las medidas de rendimiento claves utilizadas por la directora financiera son los ingresos y la ganancia bruta para la Compañía como un todo, pero no por diferentes categorías de servicios o por región. Siguiendo los criterios establecidos en la NIIF 8, la Compañía ha determinado que tiene principalmente un segmento operativo y reportable: venta de servicios.

La información de segmento revisada por la directora financiera para los años reportados es la siguiente:

	2023	2022
Ingresos	33,492,547	32,947,524
Ganancia en operaciones	1,460,038	205,698
Total de activos al 31 de diciembre	116,689,858	109,050,497
Total de pasivos al 31 de diciembre	99,957,920	89,743,715

Todos los activos operativos de la Compañía están localizados, y todos los ingresos son generados, en República Dominicana.

En adición a las divulgaciones del segmento antes mencionadas, la gerencia prepara informaciones adicionales en donde los ingresos se dividen en 5 principales líneas de servicios, según se describe a continuación:

	2023	2022
Alojamiento	16,161,554	16,400,854
Alimentos y bebidas	14,401,206	13,491,836
Servicios de SPA	659,613	676,297
Arrendamiento de locales	517,881	532,024
Otros servicios	<u>1,752,293</u>	<u>1,846,513</u>
	<u>33,492,547</u>	<u>32,947,524</u>

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

7. Saldos y transacciones con entes relacionados

Un resumen de los saldos y transacciones con entes relacionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esa fecha, es como sigue:

Saldos

	Cuentas por cobrar	
	2023	2022
Karisma Hotels Caribbean, S. A. – Entidad controladora intermedia (a)	67,391	67,391
PRTG Vacation DR, S. R. L. (b)	102,176	19,238
Operadora Mare Luza S. A. de C. V.	15,279	19,450
Exotic Vacations, S. A. de C.V. (b)	14,498	1,600
PRTG CC Travel, S.R.L.	6,527	4,563
Panac Hotels Investment, S. A. - Entidad controladora (d)	5,000	-
Larabell Investments, S. A.	3,770	-
KMS Jamaica, Ltd.	-	4,653
	<u>214,641</u>	<u>116,895</u>

	Cuentas por pagar	
	2023	2022
Sercomax, S. R. L. (Nota 16)	1,195,389	920,161
Karisma Resorts de México, S. A. (b)	52,225	52,225
Cobbo Bay Developers, S. A.	-	4,735
Cedar Creek International, Ltd. (e)	3,200	16,443
Karisma Vacation Club, Ltd	2,732	2,732
Karisma Management Services Intl.	1,121	1,121
Invirtiendo en el Caribe, S.A. de C.V.	-	5,992
Operadora Luza, S.A. de C.V.	2,521	1,520
Operadora Gention, S.A. de C.V.	-	850
Operadora Mare Luza, S.A. de C.V.	-	375
KMS Jamaica Limited	15,013	-
	<u>1,272,201</u>	<u>1,006,154</u>

	Depósitos por reservaciones	
	2023	2022
Farnbury International, S. A. (c) (f) (Nota 16)	18,059,770	21,384,455
GI Caribbean Hotel Marketing, S. R. L. (f) (Not 16)	654,025	212,866
	<u>18,713,795</u>	<u>21,597,321</u>

(a) El saldo por cobrar con la controladora intermedia corresponde a pagos realizados por la Compañía a nombre de esa controladora.

(b) Estas cuentas por cobrar y pagar se generan del efectivo cobrado y pagado por las relacionadas a nombre de la Compañía.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

- (c) Los depósitos por reservaciones con este ente relacionado se originan por concepto del contrato de disposición garantizada de ocupación hotelera, en el que dicho ente se encarga de comercializar la venta de los paquetes de estadía (Nota 16).
- (d) Los saldos con la controladora corresponden al efectivo pagado por la Compañía en nombre de la controladora.
- (e) Esta cuenta por pagar se origina por las comisiones a pagar a este ente relacionado por concepto de administración, comercialización y logística de operaciones de la Compañía.

Transacciones:

	Ingresos por paquetes, alquileres y otros	
	2023	2022
GI Caribbean Hotel Marketing, S. R. L. (Nota 16)	1,820,757	2,626,392
PRTG Vacation DR, S. R. L. (Nota 16)	995,818	406,366
Cedar Creek International, Ltd.	-	2,539
Distinctive Vacations S. A. de C. V.	8,934	6,086
KMS Jamaica, LTD	681	31,831
PRTGCC Travel, S. R. L.	7,612	3,493
Cobbo Bay Developers, S. A.	-	21,868
Larabell Investments, S. A.	3,066	-
Exotic Vacation S. A. de C. V.	208,819	153,320
	<u>3,045,687</u>	<u>3,251,895</u>
	Compensación al personal y otros costos financieros	
	2023	2022
Sercomax, S. R. L. (Notas 13 y 16)	9,916,242	9,334,682
Karisma Hotels Caribbean, S. A. – Entidad controladora intermedia	-	68,347
	<u>9,916,242</u>	<u>9,403,029</u>

Adicional a la entidad controladora y controladora intermedia, las demás entidades detalladas anteriormente se corresponden con otras partes relacionadas de la Compañía, atendiendo a que tienen en común la última controladora como accionista.

8. Equipo operacional

	2023	2022
Lencería	1,227,222	981,088
Utensilios	319,919	319,354
Cristalería	262,444	311,380
Animación	241,113	336,767
Equipo en uso de áreas públicas	106,235	104,253
Mantelería	47,856	31,391
Spa	43,762	43,856
	<u>2,248,551</u>	<u>2,128,089</u>

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

9. Propiedad, maquinaria y equipo, neto

	Terrenos Revaluados	Edificios y Mejoras	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Vehículos y Transporte	Construcción en Proceso (a)	Total
2023							
Costo inicial	32,410,127	72,913,254	5,040,208	7,553,344	273,382	976,923	119,167,238
Adiciones	-	130,569	399,992	548,725	7,408	6,526,244	7,612,938
Retiros (b)	-	-	(92,138)	(366,518)	(58,373)	-	(517,029)
Ajuste de revaluación	<u>3,772,749</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,772,749</u>
Costo final	<u>36,182,876</u>	<u>73,043,823</u>	<u>5,348,062</u>	<u>7,735,551</u>	<u>222,417</u>	<u>7,503,167</u>	<u>130,035,896</u>
Depreciación acumulada inicial	-	(9,366,378)	(3,015,011)	(4,666,905)	(232,798)	-	(17,281,092)
Gasto del año	-	(1,458,234)	(506,890)	(768,576)	(12,566)	-	(2,746,266)
Retiros (b)	-	-	66,027	257,135	58,375	-	381,537
Depreciación acumulada final	<u>-</u>	<u>(10,824,612)</u>	<u>(3,455,874)</u>	<u>(5,178,346)</u>	<u>(186,989)</u>	<u>-</u>	<u>(19,645,821)</u>
	<u>36,182,876</u>	<u>62,219,211</u>	<u>1,892,188</u>	<u>2,557,205</u>	<u>35,428</u>	<u>7,503,167</u>	<u>110,390,075</u>
2022							
Costo inicial	32,410,127	72,760,485	4,767,458	7,496,657	226,209	404,475	118,065,411
Adiciones	-	172,901	366,711	195,551	47,173	572,448	1,354,784
Retiros (b)	-	(20,132)	(93,961)	(138,864)	-	-	(252,957)
Costo final	<u>32,410,127</u>	<u>72,913,254</u>	<u>5,040,208</u>	<u>7,553,344</u>	<u>273,382</u>	<u>976,923</u>	<u>119,167,238</u>
Depreciación acumulada inicial	-	(7,910,611)	(2,611,195)	(3,982,426)	(224,813)	-	(14,729,045)
Gasto del año	-	(1,456,147)	(476,615)	(767,890)	(7,985)	-	(2,708,637)
Retiros (b)	-	380	72,799	83,411	-	-	156,590
Depreciación acumulada final	<u>-</u>	<u>(9,366,378)</u>	<u>(3,015,011)</u>	<u>(4,666,905)</u>	<u>(232,798)</u>	<u>-</u>	<u>(17,281,092)</u>
	<u>32,410,127</u>	<u>63,546,876</u>	<u>2,025,197</u>	<u>2,886,439</u>	<u>40,584</u>	<u>976,923</u>	<u>101,886,146</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, la construcción en proceso corresponde principalmente a la remodelación del parque acuático, construcción de un nuevo restaurante en el parque acuático, y varias remodelaciones y adecuaciones de diferentes áreas dentro del hotel, donde anteriormente la Compañía tenía dos hoteles Nickelodeon y Sensatori y ambos hoteles pasaron a operar con el nombre comercial de Nickelodeon Hotels & Resorts Punta Cana.

(b) Los retiros realizados por la Compañía en los años 2023 y 2022 ascienden a una pérdida de US\$135,492 y US\$96,367, respectivamente.

(i) **Medición del valor razonable**

El valor razonable de los terrenos se determinó utilizando el método comparable del mercado. Las valoraciones han sido realizadas por el tasador y se basan en bases de datos propias de precios de transacciones de propiedades de similar naturaleza, ubicación y condición. A la fecha de revaluación, los valores razonables de las propiedades se basan en valuaciones realizadas por valuadores independientes acreditados que tienen experiencia en valuaciones de propiedades similares en República Dominicana.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la diferencia entre el costo histórico de los terrenos y el valor razonable asciende a US\$19,751,067 y US\$15,978,318, respectivamente, con contrapartida en la cuenta de reserva de revaluación en el estado de cambios en el patrimonio. El saldo de impuesto diferido relacionado asciende a US\$3,885,565 y US\$2,866,923 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

(ii) Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de los terrenos es de US\$36,182,876 al 31 de diciembre de 2023, que se clasifica como un valor razonable de Nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

(iii) Técnica de valoración y variables

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de los terrenos.

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables y la medición del valor razonable
<p><i>Enfoque de mercado:</i> El método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables US\$137.05 y US\$251.10. • Factor de ajuste por ofertas: 0.95. • Factor de ajuste por ubicación: 1.00 – 1.20. • Factor de ajuste por área: 0.95 – 1.00. • Factor de ajuste por condición: 1.09 – 1.20 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. • Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. • Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables. • Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

10. Préstamos por pagar

	2023	2022
Préstamo con banco local garantizado (a)	51,858,510	55,584,798
Préstamo con banco local garantizado (b)	21,800,000	8,200,000
	<u>73,658,510</u>	<u>63,784,798</u>
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados (a)	(5,693,306)	(6,534,886)
	<u>67,965,204</u>	<u>57,249,912</u>
Porción corriente	(3,584,546)	(2,884,708)
Porción no corriente	<u>64,380,658</u>	<u>54,365,204</u>

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

- (a) La Compañía mantiene un contrato de préstamo con un banco local por un monto total de US\$61,600,000 para la construcción de los hoteles Nickelodeon y Sensatori, que incluye varias adendas producto de renegociaciones del préstamo. Dicho préstamo vence el 15 de abril de 2032 y devenga intereses a una tasa de interés LIBOR de 90 días más un margen de 5.25%, con un piso de 5.85%. Este préstamo está garantizado con los terrenos de la Compañía.

Como resultado de las renegociaciones del contrato original, en el cual se modificaron los términos que no implicaron un cambio sustancial del préstamo pero sí una modificación del pasivo financiero, la Compañía registró un efecto por la modificación de los flujos de efectivo estimados de US\$7,392,246 en el año 2021. El gasto de amortización de dicho efecto ascendió a una pérdida de US\$841,580 en 2023 (2022: US\$857,360), que se clasifica como costos financieros en el estado de resultados (Nota 14).

Adicionalmente, se mantienen proporciones específicas de cobertura y saldos mínimos de efectivo para el servicio de la deuda, a fin de hacer frente a los requerimientos de pago de dos cuotas de interés, en caso de ser necesario. Estos fondos deben ser mantenidos en una cuenta separada de la entidad financiera y los mismos no están disponible para su uso, al menos que se obtenga una autorización previa para estos fines de parte de la entidad financiera. Al 31 de diciembre de 2023, la gerencia había obtenido aprobación por escrito de parte del banco para realizar uso de estas proporciones para el pago de la cuota de capital e interés realizado previo al cierre del periodo. Al 31 de diciembre de 2022 el efectivo restringido por este concepto asciende a US\$1,447,127.

- (b) La Compañía mantiene un contrato de préstamo, firmado el 30 de noviembre de 2022, con el mismo banco local por un monto total de US\$21,800,000, destinado para a) la ampliación de las instalaciones del parque acuático y remodelación y conversión de 252 habitaciones del antiguo Hotel Sensatori Punta Cana a Nickelodeon Hotels and Resorts Punta Cana; mediante esta conversión, la totalidad de las 460 habitaciones de las que dispone el hotel pasarían a ser un solo hotel y b) capital de trabajo.

En el año 2022 la Compañía recibió US\$8,200,000 y el complementivo de US\$13,600,000 en el año 2023. Este préstamo vence el 25 de diciembre de 2034 y devenga intereses a una tasa de interés SOFR 3 meses más un margen de 3.25%, con un piso de 5.25% anual.

La Compañía está sujeta al cumplimiento de ciertos compromisos financieros derivados de los préstamos vigentes (Nota 15).

El vencimiento de la deuda a largo plazo y la exposición total de los financiamientos de la Compañía a los cambios de tasas de interés y la fecha contractual de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se indican a continuación:

	2023	2022
6 meses o menos	2,195,500	1,863,144
6 – 12 meses	2,195,500	1,863,144
1 - 5 años	26,076,258	21,081,598
Más de 5 años	<u>43,191,252</u>	<u>38,976,912</u>
	<u>73,658,510</u>	<u>63,784,798</u>

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

El valor en libros bruto y el valor razonable de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se indican a continuación:

	Valor en Libros		Valor Razonable	
	2023	2022	2023	2022
Deuda	<u>67,965,204</u>	<u>57,249,912</u>	<u>69,377,005</u>	<u>60,167,603</u>

Los valores razonables de la deuda se basan en los flujos de caja descontados. La tasa de descuento es en base a la tasa promedio simple de interés en moneda extranjera, publicada por el Banco Central de la República Dominicana. (Jerarquía Nivel 2).

10.1. Reconciliación de deuda

	2023	2022	
	Préstamos por pagar	Préstamos por pagar	Deuda por pagar a relacionada
Saldo inicial	57,249,912	50,055,692	1,540,000
Adiciones	13,600,000	8,200,000	-
Pagos realizados	(3,726,288)	(1,863,140)	(1,540,000)
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados de préstamo (Nota 14)	<u>841,580</u>	<u>857,360</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>67,965,204</u>	<u>57,249,912</u>	<u>-</u>

11. Patrimonio de los accionistas

11.1. Capital autorizado

El capital autorizado está compuesto por 40,856,759 acciones comunes con un valor de RD\$100 cada una, equivalente a US\$2.06, para un valor total de US\$84,151,047.

11.2. Capital pagado

El capital social suscrito y pagado de la Compañía está compuesto por 18,471,082 acciones comunes con valor de RD\$100 cada una, equivalente a US\$2.19 para un valor total de US\$40,543,865.

11.3. Aportes para futuras capitalizaciones

Corresponde a aportes realizados por los accionistas para futuras capitalizaciones y se presentan en el patrimonio.

11.4. Reserva de revaluación

La Compañía mantiene una reserva de revaluación de sus terrenos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de esta reserva, neto de impuestos, asciende a US\$15,865,502 y US\$13,111,395, respectivamente.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

11.5. Pérdidas acumuladas

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$40.0 millones (2022: US\$34.7 millones), con un patrimonio de los accionistas de US\$16.7 millones (2022: US\$13.1 millones). La Ley de Sociedades Comerciales de la República Dominicana establece que los accionistas deben decidir sobre la continuidad de la Compañía cuando el patrimonio está por debajo del 50% del capital suscrito y pagado. Los accionistas de la Compañía tienen intención de continuar las operaciones del hotel según se indica a continuación.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha, la cual contempla la realización de los activos y liquidación de los pasivos en el curso normal del negocio.

El 2023 es el octavo año de puesta en marcha y de operación comercial de la Compañía, que ha experimentado un aumento del 2% de los ingresos operacionales respecto al año anterior, alcanzando ingresos por US\$33.5 millones y un resultado neto del año - pérdida de US\$5.3 millones. La Compañía ha establecido estrategias y planes para revertir las pérdidas acumuladas de los años anteriores en los próximos años, de modo que continuará operando bajo una sola marca Nickelodeon, unificando los hoteles Sensatori y Nickelodeon, anteriormente separados, en un solo hotel. Esto se logrará mediante la remodelación y adaptación del hotel Sensatori para convertirlo en un hotel Nickelodeon, así como la ampliación de las instalaciones del parque acuático, para lo cual ha obtenido el préstamo tal y como se indica en la Nota 10.

12. Ingresos

	2023	2022
Alojamiento	16,161,554	16,400,854
Alimentos y bebidas	14,401,206	13,491,836
Servicios de SPA	659,613	676,297
Arrendamiento de locales	517,881	532,024
Otros servicios	1,752,293	1,846,513
	<u>33,492,547</u>	<u>32,947,524</u>

13. Compensaciones de personal

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no cuenta con personal contratado de forma directa, los gastos incurridos por compensación de personal son subcontratados a la empresa relacionada Sercomax, S. R. L. (Nota 16), siendo el detalle de los gastos como sigue:

	2023	2022
Sueldos y salarios	7,344,795	6,701,332
Otros costos de beneficios a empleados	2,571,447	2,633,350
	<u>9,916,242</u>	<u>9,334,682</u>

Estos gastos incluyen el honorario pagado a la relacionada.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

14. Costos financieros, neto

	2023	2022
<i>Ingresos financieros</i>		
Otros	<u>1,587</u>	<u>1,233</u>
	<u>1,587</u>	<u>1,233</u>
<i>Costos financieros</i>		
Intereses sobre pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en resultados (*)	(5,425,965)	(2,988,797)
Intereses sobre deuda con relacionada (Nota 7)	-	(68,347)
Otros costos financieros	(523,031)	(670,147)
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados de préstamo (Nota 10 (a))	<u>(841,580)</u>	<u>(857,360)</u>
	<u>(6,790,576)</u>	<u>(4,584,651)</u>
	<u>(6,788,989)</u>	<u>(4,583,418)</u>

(*) Corresponde a intereses sobre préstamos que están calculados siguiendo el método de interés efectivo.

15. Administración de los riesgos financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado (tipo de cambio y tasa de flujos de efectivo y de tasa de interés)

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos de la Compañía, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte de la Compañía. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

La administración de riesgos financieros de la Compañía está, predominantemente, a cargo del Director Ejecutivo de conformidad con las políticas aprobadas por la Junta Directiva. La compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. La Compañía cuenta con políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos.

15.1. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

Exposición al riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, flujos de efectivo contractuales de depósitos en bancos, así como crédito a clientes, incluyendo los saldos de cuentas por cobrar.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

El riesgo crediticio al que la Compañía está expuesta es influenciado, principalmente, por las características individuales de cada cliente. Las características demográficas de los clientes de la Compañía, incluyendo los riesgos de la industria y del país, tienen menos influencia sobre el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo crediticio son los siguientes:

	2023	2022
Efectivo	1,472,876	891,117
Efectivo restringido	-	1,447,127
Cuentas por cobrar a clientes	1,092,422	766,745
Cuentas por cobrar a relacionadas	214,641	116,895
	<u>2,779,939</u>	<u>3,221,884</u>

La Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera la existencia de deterioro de las cuentas por cobrar a clientes y tour operadores. Ninguna provisión por deterioro ha sido reconocida al 31 de diciembre 2023 y 2022. Mayormente, la Compañía recibe depósitos por reservaciones que exceden las cuentas por cobrar, recuperándose los valores facturados en 30 días en promedio. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo o con tarjeta de crédito. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector. Asimismo, la Compañía mantiene sus cuentas bancarias en entidades financieras que poseen buena calidad crediticia reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

15.2. Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos en la fecha de sus vencimientos, tanto en condiciones normales, como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables, o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente, la Compañía estima que tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales, incluyendo el pago de obligaciones financieras; esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

Exposición al riesgo de liquidez

A continuación, los vencimientos contractuales no descontados de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago de interés y excluyen el impacto de compensar los acuerdos.

	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	Seis Meses o Menos	6-12 Meses	1-2 Años	2-5 Años	Más de 5 Años
2023							
Préstamos por pagar	(67,965,204)	(105,086,161)	(4,622,825)	(4,554,099)	(9,687,920)	(27,010,921)	(59,210,396)
Cuentas por pagar	(7,539,254)	(7,539,254)	(7,539,254)	-	-	-	-
Acumulaciones por pagar	(1,707,776)	(1,707,776)	(1,707,776)	-	-	-	-
Depósitos por reservaciones	(18,860,121)	(18,860,121)	(18,860,121)	-	-	-	-
	<u>(96,072,355)</u>	<u>(133,193,312)</u>	<u>(32,729,976)</u>	<u>(4,554,099)</u>	<u>(9,687,920)</u>	<u>(27,010,921)</u>	<u>(59,210,396)</u>

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

2022	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	Seis Meses o Menos	6-12 Meses	1-2 Años	2-5 Años	Más de 5 Años
Préstamos por pagar	(57,249,912)	(88,633,329)	(3,665,163)	(3,607,388)	(7,304,474)	(21,395,959)	(52,660,345)
Cuentas por pagar	(6,676,968)	(6,676,968)	(6,676,968)	-	-	-	-
Acumulaciones por pagar	(1,197,404)	(1,197,404)	(1,197,404)	-	-	-	-
Depósitos por reservaciones	(21,752,508)	(21,752,508)	(21,752,508)	-	-	-	-
	<u>(86,876,792)</u>	<u>(118,260,209)</u>	<u>(33,292,043)</u>	<u>(3,607,388)</u>	<u>(7,304,474)</u>	<u>(21,395,959)</u>	<u>(52,660,345)</u>

La Compañía estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

15.3. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como, tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos de la Compañía, o el valor de los instrumentos financieros que posea. El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

El riesgo cambiario al que está expuesta la Compañía es mínimo partiendo de la ubicación del hotel, la cual es una zona donde la mayor proporción de las operaciones de las diferentes empresas son realizadas en dólares estadounidenses, la moneda funcional de la Compañía; adicionalmente, los ingresos y la mayor proporción de los gastos de la Compañía están expresados en dólares estadounidenses, lo que mitiga el riesgo frente a la baja proporción de las operaciones realizadas en otras monedas. La Compañía realizó un análisis de sensibilidad sobre un incremento y una disminución de un 3% en el tipo de cambio de las monedas extranjeras (peso dominicano y euro) respecto al dólar estadounidense y manteniendo las otras variables constantes representando un impacto en resultados (ganancia o pérdida) de US\$64,245 (2022: US\$93,520).

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía en relación con cada dólar estadounidense durante los años 2023 y 2022 se detallan a continuación:

	2023		2022	
	Tasa al Cierre RD\$	Tasa Promedio RD\$	Tasa al Cierre RD\$	Tasa Promedio RD\$
Peso dominicano	<u>57.83</u>	<u>57.23</u>	<u>55.98</u>	<u>54.82</u>

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés

Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. La Compañía no tiene activos importantes que generen interés.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por los préstamos a pagar a largo plazo, a tasas de interés variable. La gerencia simula varios escenarios tomando en cuenta refinanciamiento, renovación de actuales financiamientos y otros. Basado en esto, la gerencia determina el impacto en el estado de resultados. Ante tendencias alcistas del componente variable de la tasa, la gerencia evalúa la renegociación a tasas fijas.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

La exposición de endeudamiento de la Compañía a los cambios de tipos de intereses se presenta a continuación:

	2023	% de total de préstamos	2022	% de total de préstamos
Préstamos a tasas variables	67,965,204	100%	57,249,912	100%

El análisis de sensibilidad del gasto financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés se presenta a continuación:

	Impacto sobre el resultado del año	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto / Disminución en el supuesto
2023	1%	679,652 / (679,652)
2022	1%	572,499 / (572,499)

15.4. Administración de capital

Los objetivos de la Compañía en la administración del capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha con el fin de generar rentabilidad para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital para reducir el costo de capital.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda. La Compañía monitorea el capital sobre la base del "ratio de pasivos sobre patrimonio neto", que es uno de los ratios que la Compañía observa cuando incurre en deuda. El capital es definido por la gerencia como el patrimonio de los accionistas de la Compañía. Ese ratio se calcula dividiendo los pasivos entre el patrimonio. Los pasivos se calculan como el total de préstamos por pagar. El patrimonio neto se calcula como "patrimonio" tal como se muestra en el estado de situación financiera.

El ratio de pasivos sobre patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Total de préstamos por pagar (Nota 10)	67,965,204	57,249,912
Total de patrimonio neto	16,731,938	19,306,782
Ratio de total de pasivos sobre patrimonio neto	4.06	2.96

Compromisos financieros de los préstamos

Bajo el nuevo contrato firmado en el año 2022, los indicadores financieros se modifican respecto a los contratos y enmiendas anteriores, agregándose además entidades relacionadas adicionales como garantes solidarios. Los indicadores financieros son:

Indicadores financieros requeridos	Resultado 2023	Resultado 2022
Cobertura de servicios de la deuda, debe ser superior a 1.35	1.34	1.59
Endeudamiento financiero, debe ser inferior a 8.5	6.06	4.78
Apalancamiento financiero, debe ser menor a 2.75	2.41	1.90

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Todos determinados sobre cifras consolidadas de la matriz directa más dos relacionadas. La Compañía se encuentra en cumplimiento de los indicadores de endeudamiento y apalancamiento financieros al 31 de diciembre de 2023. En relación con el incumplimiento del indicador de cobertura de servicios de deuda, la Compañía recibió una carta de no objeción de parte de la institución financiera, la cual otorgó una dispensa en el cumplimiento de dicho indicador. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros. El balance expuesto al cumplimiento de estos indicadores financieros se corresponde con la porción a largo plazo del préstamo por pagar por US\$64,380,658 al 31 de diciembre de 2023 (2022: US\$54,365,204).

15.5. Valor razonable de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros a corto plazo se aproximan a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo. Para los pasivos financieros a largo plazo, su valor presente se indica en la Nota 10.

16. Compromisos y contingencias

Compromisos (Contratos suscritos con relacionadas (Nota 7))

Contrato de servicios de administración de nómina

La Compañía mantiene un contrato con la relacionada Sercomax, S. R. L. por el cual dicha relacionada proporciona los servicios de gestión, administración y pago de nómina, impuestos y gastos y prestaciones laborales requeridas por las entidades gubernamentales respecto del personal que labora en los hoteles de la Compañía. Como contraprestación de dichos servicios, la relacionada recibe el 4% adicional de los costos reembolsados. Para el año 2023, la Compañía reconoció gasto por US\$9,916,242 (2022: US\$9,334,682), que se clasifica en el renglón de compensaciones de personal en el estado de resultados.

Contrato de disposición garantizada de ocupación hotelera

La Compañía mantiene un contrato mediante el cual se compromete a asignar el 70% de las habitaciones de los hoteles a la relacionada Farnbury International, S. A., quien a su vez se compromete a vender las habitaciones y pagar a la Compañía por cada noche de alojamiento vendido. De acuerdo con dicho contrato, el porcentaje asignado para la Compañía del total de los ingresos facturados por la relacionada es 75%. Para el año 2023, la Compañía reconoció ingresos por US\$21,829,778 (2022: US\$21,721,903), los cuales están presentados como ingresos por paquetes habitacionales en el estado de resultados.

Contrato de disposición garantizada de ocupación hotelera

La Compañía mantiene un contrato mediante el cual se compromete a asignar el 8% de las habitaciones de los hoteles a la relacionada GI Caribbean Hotel Marketing, S. R. L., quien a su vez se compromete a vender las habitaciones y pagar a la Compañía por cada noche de alojamiento vendido. Para el año 2023, la Compañía reconoció ingresos por US\$1,820,757 (2022: US\$2,626,392), los cuales están presentados como ingresos por paquetes habitacionales en el estado de resultados.

Contrato de arrendamiento de sala de ventas

La Compañía mantiene un contrato de arrendamiento con la relacionada PRTG Vacation, S. R. L., por el cual se le otorga a la relacionada un local en calidad de arrendamiento dentro del hotel Nickelodeon, por un costo mensual de US\$20,000. Este contrato tiene una vigencia de cinco (5) años, con una cláusula de renovación automática por plazos de un (1) año. Para los años 2023 y 2022, la Compañía reconoció ingresos por US\$240,000, los cuales están presentados como ingresos no por paquetes en el estado de resultados.

Panac Hotel Dominicana, S. A. S.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Honorarios por servicios profesionales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 los honorarios profesionales por la auditoría de los estados financieros de la Compañía ascienden a \$90 mil, y los otros servicios profesionales, a \$3 mil.

17. Reexpresión de cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 1 de enero de 2022

En el año 2023 y posterior a la emisión de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022, se identificó la omisión del registro del impuesto diferido pasivo para los terrenos revaluados donde se asientan las edificaciones del hotel. Este error solamente afectó el estado de situación financiera y el renglón de Reserva de revaluación en el patrimonio, sin afectar los resultados acumulados y del año, según se indica a continuación.

Por lo tanto, la Compañía decidió modificar la presentación de las cifras correspondientes en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, para registrar el efecto del impuesto diferido sobre los terrenos revaluados, según se presenta a continuación:

Estado de situación financiera de las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022

	Reportado previamente	Ajuste	Reestructurado
Pasivos no corrientes			
Impuesto sobre la renta diferido	-	2,866,923	2,866,923
Total de pasivos no corrientes	<u>54,365,204</u>	<u>2,866,923</u>	<u>57,232,127</u>
Patrimonio de los accionistas			
Reserva de revaluación	15,978,318	(2,866,923)	13,111,395
Total de patrimonio de los accionistas	<u>22,173,705</u>	<u>(2,866,923)</u>	<u>19,306,782</u>

Estado de situación financiera de las cifras correspondientes al 1 de enero de 2022

	Reportado previamente	Ajuste	Reestructurado
Pasivos no corrientes			
Impuesto sobre la renta diferido	-	2,866,923	2,866,923
Total de pasivos no corrientes	<u>48,373,611</u>	<u>2,866,923</u>	<u>51,240,534</u>
Patrimonio de los accionistas			
Reserva de revaluación	15,978,318	(2,866,923)	13,111,395
Total de patrimonio de los accionistas	<u>26,551,425</u>	<u>(2,866,923)</u>	<u>23,684,502</u>