

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados
31 de Diciembre de 2023

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Índice

31 de Diciembre de 2023

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estados Financieros Consolidados	
Estado Consolidado de Situación Financiera	4
Estado Consolidado de Resultados	5
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados	8-32



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y
Junta Directiva de
Panac Hotels Investment, S. A.

Nuestra opinión

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

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- El estado consolidado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, 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 consolidados*” 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 del Grupo 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 consolidados 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
Junta Directiva de
Panac Hotels Investment, S. A.
Página 2

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

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 consolidados.

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 consolidados, 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 del Grupo.
- 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
Junta Directiva de
Panac Hotels Investment, S. A.
Página 3

- 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 del Grupo 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 consolidados 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 el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo 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.

A large, stylized handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'. The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'P'.

6 de junio de 2024

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado 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	14	1,603,785	1,078,124	715,964
Cuentas por cobrar a huéspedes y tour operadores	14	4,653,157	2,925,094	2,344,654
Cuentas por cobrar a relacionadas	6 y 14	6,693,707	423,433	322,727
Inventarios de alimentos, bebidas y otros		625,853	917,580	923,860
Equipo operacional	7	2,248,551	2,128,089	1,826,447
Gastos pagados por anticipado		640,327	857,907	629,443
Préstamos por cobrar a relacionada	6 y 14	-	400,000	-
Total activos corrientes		<u>16,465,380</u>	<u>8,730,227</u>	<u>6,763,095</u>
Activos no corrientes				
Efectivo restringido	9 y 14	-	1,447,127	1,967,144
Préstamos por cobrar a relacionada	6 y 14	845,072	445,072	845,072
Propiedad, maquinaria y equipo, neto	8	110,390,075	101,886,146	103,336,366
Otros activos		67,828	57,666	6,654
Activos intangibles		-	41,211	288,481
Total activos no corrientes		<u>111,302,975</u>	<u>103,877,222</u>	<u>106,443,717</u>
Total activos		<u>127,768,355</u>	<u>112,607,449</u>	<u>113,206,812</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos corrientes				
Préstamos por pagar	9 y 14	3,584,546	2,884,708	1,682,081
Préstamos por pagar a relacionada	6, 9 y 14	800,589	800,589	2,340,589
Cuentas por pagar				
Proveedores	14	7,621,245	6,864,782	4,161,877
Relacionadas	6	14,175,675	8,984,798	14,510,223
Acumulaciones por pagar	14	2,544,257	2,067,419	1,415,064
Depósitos por reservaciones	14	3,931,169	4,735,276	5,386,477
Total pasivos corrientes		<u>32,657,481</u>	<u>26,337,572</u>	<u>29,496,311</u>
Préstamos por pagar	9 y 14	64,380,658	54,365,204	48,373,611
Impuesto diferido pasivo	8 y 16	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>100,923,704</u>	<u>83,569,699</u>	<u>80,736,845</u>
Patrimonio de los accionistas				
Capital pagado	11	24,431,809	24,431,809	24,431,809
Aportes para futuras capitalizaciones		15,150,000	15,150,000	15,150,000
Reserva de revaluación		15,865,502	13,111,395	13,111,395
Pérdidas acumuladas		(28,602,660)	(23,655,454)	(20,223,237)
Total patrimonio de los accionistas		<u>26,844,651</u>	<u>29,037,750</u>	<u>32,469,967</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>127,768,355</u>	<u>112,607,449</u>	<u>113,206,812</u>

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

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados (Valores en US\$)

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2023	2022
Ingresos procedentes de contratos con clientes			
Ingresos por paquetes habitacionales		38,500,613	37,141,876
Ingresos no por paquetes		3,961,797	3,622,495
Otros ingresos operacionales		<u>710,343</u>	<u>916,973</u>
Total ingresos		<u>43,172,753</u>	<u>41,681,344</u>
Gastos y costos operacionales			
Compensaciones al personal	12	(9,916,242)	(9,334,682)
Mercadeo y ventas		(6,402,027)	(6,538,108)
Costos de comidas y bebidas		(5,687,859)	(5,705,232)
Electricidad y otros servicios públicos		(3,361,700)	(3,415,049)
Depreciación y amortización	8	(2,787,477)	(2,955,907)
Reparaciones y mantenimiento		(2,841,407)	(2,764,777)
Servicios corporativos		(2,329,015)	(2,102,580)
Comisión por franquicias		(1,793,004)	(1,684,129)
Seguros		(2,318,645)	(1,546,053)
Suministros administrativos		(927,182)	(1,073,206)
Espectáculos y entretenimiento		(575,311)	(625,441)
Servicios profesionales		(280,838)	(371,895)
Diferencia en cambio, neta		159,961	50,970
Otros gastos operativos		<u>(2,215,632)</u>	<u>(2,382,347)</u>
Total de gastos y costos operacionales		<u>(41,276,378)</u>	<u>(40,448,436)</u>
Pérdida en operaciones		<u>1,896,375</u>	<u>1,232,908</u>
Ingresos financieros		2,123	1,766
Costos financieros		<u>(6,790,576)</u>	<u>(4,584,651)</u>
Costos financieros, neto	13	<u>(6,788,453)</u>	<u>(4,582,885)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(4,892,078)	(3,349,977)
Impuesto sobre la renta	10	<u>(55,128)</u>	<u>(82,240)</u>
Resultado neto del año		(4,947,206)	(3,432,217)
Otros resultados integrales – partidas que no se reclasificarán al resultado del año			
Revaluación del terreno	8	3,772,749	-
Impuesto diferido sobre revaluación del terreno	8	<u>(1,018,642)</u>	<u>-</u>
Otros resultados integrales del año, neto de impuestos		<u>2,754,107</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales del año		<u>(2,193,099)</u>	<u>(3,432,217)</u>

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

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (Valores en US\$)

	Capital Pagado	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva de Revaluación (Notas 8 y 11.3)	Pérdidas Acumuladas (Nota 11.4)	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldos al 1 de enero de 2022	<u>24,431,809</u>	<u>15,150,000</u>	<u>15,978,318</u>	<u>(20,223,237)</u>	<u>35,336,890</u>
Corrección (Nota 16)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,866,923)</u>	<u>-</u>	<u>(2,866,923)</u>
Saldo al 1 de enero de 2022 reestructurado	<u>24,431,809</u>	<u>15,150,000</u>	<u>13,111,395</u>	<u>(20,223,237)</u>	<u>32,469,967</u>
Resultado neto del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,432,217)</u>	<u>(3,432,217)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022 reestructurado	<u>24,431,809</u>	<u>15,150,000</u>	<u>13,111,395</u>	<u>(23,655,454)</u>	<u>29,037,750</u>
Resultado neto del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,947,206)</u>	<u>(4,947,206)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,754,107</u>	<u>-</u>	<u>2,754,107</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>24,431,809</u>	<u>15,150,000</u>	<u>15,865,502</u>	<u>(28,602,660)</u>	<u>26,844,651</u>

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

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

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

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Pérdida neta del año		(4,947,206)	(3,432,217)
Pérdida en retiro de propiedad, maquinaria y equipo	8	135,492	96,367
Depreciación y amortización	8	2,787,477	2,955,907
Intereses por financiamiento	13	5,948,996	3,727,291
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados de préstamo	9 y 13	841,580	857,360
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas		(7,998,337)	(681,146)
Inventarios de alimentos, bebidas y otros		291,727	6,280
Equipo operacional		(120,462)	(301,642)
Gastos pagados por anticipado		217,580	(228,464)
Otros activos		(10,163)	(51,011)
Depósitos por reservaciones		(804,107)	(651,201)
Cuentas por pagar		5,947,341	(4,604,154)
Acumulaciones por pagar		239,633	652,355
Efectivo generado por (usado en) las actividades de operaciones		2,529,551	(1,654,275)
Intereses pagados		(5,711,791)	(1,945,658)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(3,182,240)	(3,599,933)
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adiciones de propiedad, maquinaria y equipo y efectivo neto usado en las actividades de inversión	8	(7,612,938)	(1,354,784)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Fondos obtenidos de deudas	9.1	13,600,000	8,200,000
Pago de deuda	9.1	(3,726,288)	(1,863,140)
Pago de deuda a relacionada	6 y 9.1	-	(1,540,000)
Liberación de efectivo restringido	9	1,447,127	520,017
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		11,320,839	5,316,877
Aumento neto en el efectivo		525,661	362,160
Efectivo al inicio del año		1,078,124	715,964
Efectivo al final del año		1,603,785	1,078,124

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

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

1. Información general de la entidad

Panac Hotels Investment, S. A. (en adelante “la Compañía”) y sus subsidiarias, Panac Hotel Dominicana, S. A. S., Farnbury International, S. A. y Sercomax, S. R. L. (conjuntamente “el Grupo”), se dedican a promover, operar e invertir en proyectos turísticos. El Grupo posee el hotel Nickelodeon Hotels & Resorts Punta Cana, ubicado en Bávaro, República Dominicana, que consta de 460 habitaciones y un parque acuático.

El Grupo es propiedad de Karisma Hotels Caribbean, S. A., que es propiedad en un 100% de Karisma Resorts International, S. A., siendo a su vez propiedad al 100% de Karisma Hotels & Resort Corporation, Ltd.

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

La subsidiaria, Panac Hotel Dominicana, S. A. S. 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 consolidados fue autorizada por la gerencia de la Compañía en fecha 6 de junio de 2024.

2. Base de preparación

Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros consolidados 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).

Consolidación - Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan completamente a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Estas dejan de consolidarse a partir de la fecha en que el control cesa. El Grupo aplica el método de adquisición para contabilizar las combinaciones de negocio. Las subsidiarias son poseídas al 100% por la Compañía.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Las transacciones intercompañías, saldos y ganancias no realizadas o transacciones entre compañías del Grupo son eliminadas. Las pérdidas o ganancias resultantes de las transacciones intercompañías que son reconocidas en activos también son eliminadas. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción refleje evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de las subsidiarias son consistentes con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

3. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados 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

El Grupo 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 ajustadas de ser apropiado, a cada fecha del estado de situación financiera consolidado 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 8), 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.

El valor razonable de los terrenos se describe en la Nota 8.

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 periodos presentados.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.1. Transacciones en moneda extranjera

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

Las cuentas incluidas en los estados financieros consolidados son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo (moneda funcional). El Grupo 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 consolidado, en el renglón Diferencia en, neta.

(c) *Entidades del Grupo con moneda funcional diferente de moneda de presentación*

Los resultados consolidados y la situación financiera consolidada de las entidades del Grupo (las cuales no tienen moneda en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- i) Los activos y pasivos reconocidos en el estado de situación financiera consolidado se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado.
- ii) Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados consolidado se convierten al tipo de cambio promedio de cada año.
- iii) Las diferencias por conversión resultantes se reconocen como parte de los otros resultados integrales consolidados.

4.2. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos del Grupo 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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

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

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.

El Grupo 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, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

4.3. Ingresos (costos) financieros

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados en las cuentas bancarias. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando ocurren, 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 financiamiento y la amortización del ajuste del valor presente de la deuda.

4.4. 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

El Grupo concede bonificaciones a sus funcionarios y empleados en base a su desempeño y antigüedad en el Grupo 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 de la República Dominicana, el Grupo 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, el Grupo paga contribuciones fijas y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales al porcentaje mensual requerido por ley. Las contribuciones realizadas por el Grupo son reconocidas como gasto en el estado del resultado integral y otro resultado integral consolidado al momento en que exista la obligación de pago al sistema de seguridad social.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

(d) Otros beneficios

El Grupo otorga otros beneficios a sus empleados, tales como 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. Estas se reconocen en el estado del resultado integral y otro resultado integral consolidado cuando existe una obligación contractual de pago.

4.5. Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto para el período comprende el impuesto sobre la renta corriente. El impuesto es reconocido en el estado de resultado integral consolidado, excepto en la medida que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio. En ese caso, el impuesto es también reconocido directamente en patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre las bases de las regulaciones fiscales aplicables a cada país donde la Compañía y las subsidiarias están establecidas y operan.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y sus valores en libros. 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 consolidado y que se espera serán aplicadas cuando el impuesto sobre la renta diferido activo relacionado se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo se cancele. El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido sólo en la medida en que sea probable que se generará ganancia imponible futura que esté disponible para ser utilizada contra la diferencia temporal.

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.

4.6. Inventarios de alimentos, bebidas y equipo operacional

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 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. Inventarios obsoletos se descargan y reconocen en el estado del resultado integral consolidado en el período que se determina su obsolescencia.

4.7. 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 resultados de 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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

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

4.8. Propiedad, maquinaria y equipo y depreciación

4.8.1. Reconocimiento y medición

Los terrenos están contabilizados a su valor de mercado basado en una tasación realizada por un experto externo. 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 consolidado cuando se incurren.

4.8.2. 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 propiedad, mobiliario 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

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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.9. 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 necesarios, 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

4.10. Instrumentos financieros

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

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

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo financiero 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 el Grupo 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 consolidado.

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 Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.10.2. 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.

El Grupo únicamente tiene los terrenos medidos a valor razonable, los cuales se clasifican en el nivel 3.

4.10.3. Activos financieros no derivados - medición

El Grupo 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. El Grupo 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.

4.10.4. Deterioro de activos financieros no derivados

El Grupo 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 de 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. El Grupo 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, por tanto, no se constituyó provisión al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.10.5. 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 el Grupo tenga el derecho incondicional de diferir el pago por al menos 12 meses después del período de reporte.

4.11. Deterioro de activos no financieros

En cada fecha de los estados de situación financiera consolidados, el Grupo 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, independiente 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.

4.12. Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Grupo 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.

4.13. 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.

4.14. Capital accionario

Acciones ordinarias

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

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

4.15. Reconocimiento de gastos

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

5. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones

(a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo 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 el Grupo 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.

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 el Grupo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para el Grupo en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

6. 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
PRTG Vacation DR, S. R. L. (a) (Nota 15)	104,176	21,238
Karisma Management Services International, Ltd.	-	98,065
Karisma Hotels and Resorts LATAM, S. A. S.	-	101,239
Operadora Mare Luza, S. A. de C. V.	15,279	19,075
Reychary Overseas, Corp.	583,587	-
Exotic Vacation, S. A. de C. V.	14,498	1,600
KMS Jamaica, Ltd.	-	4,653
Karisma Hotels & Resorts de las Americas, Ltd.	937,000	173,000
PRTG CC Travel, S.R.L.	6,527	4,563
Karisma Hotels & Resorts Corporation, Ltd. (a)	152,576	-
Karisma Resorts International, S. A. (a)	4,836,000	-
Operadora Luza, S. A. de C. V.	39,341	-
Operadora de hoteles Conosur, S. A.	953	-
Larabell Investments, S. A.	3,770	-
	<u>6,693,707</u>	<u>423,433</u>
	Cuentas por Pagar	
	2023	2022
Karisma Resorts de México, S. A. (a)	149,241	126,576
Karisma Hotels & Resorts Corporation, Ltd. (a)	-	264,058
Premier Worldwide Marketing L.L.C. (b) (Nota 15)	1,467,384	478,974
Cedar Creek International, Ltd (c) (Nota 15)	1,835,351	1,458,615
Karisma Hotels Caribbean, S. A. – Entidad controladora intermedia (Nota 15)	7,157,489	5,383,563
Karisma Vacation Club, Ltd. (a)	2,230,842	590,842
Banderland Holding, S. A.	158,421	104,577
Cobbo Bay Developers, S. A.	-	13,568
Reychary Overseas, S. A.	-	486,565
Operadora Luza, S. A. de C. V.	-	5,618
Karisma Resorts International, S. A.	-	65,000
Operadora Gention, S. A. de C. V.	-	850
Invirtiendo en el Caribe, S.A. de C.V.	-	5,992
Karisma Management Services Intl. (a)	1,161,935	-
KMS Jamaica, Ltd.	15,012	-
	<u>14,175,675</u>	<u>8,984,798</u>

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

- (a) Estas cuentas por cobrar y pagar netas corresponden a efectivo cobrado y pagado por estas entidades relacionadas en nombre del Grupo.
- (b) Esta cuenta por pagar se origina por los servicios prestados de mercadeo.
- (c) Esta cuenta por pagar se origina por las comisiones a pagar a la entidad relacionada por concepto de administración, comercialización y logística de operaciones del Grupo.

Préstamos por cobrar a relacionada

- 1) **Préstamo a Karisma Resorts International, S. A.**: El 5 de abril de 2021, se firmó un contrato de cesión de fondos con Karisma Resorts International, S. A., por los fondos prestados a Karisma Hotels Caribbean, S. A., en el cual se acordó ceder todas las obligaciones contractuales del cedente por US\$845,072, que incluye capital e intereses acumulados, con vencimiento el 31 de marzo de 2024 y a una tasa de interés del 4%. El capital es pagadero en dos cuotas: i) US\$400,000 el 31 de marzo de 2023 y ii) y un pago global del saldo de capital pendiente el 31 de marzo de 2024. El 31 de marzo de 2024 se firmó un adendum estableciendo que el total del capital será pagadero al 30 de junio de 2025. Esta fue una transacción no monetaria.

Deuda por pagar a relacionadas

- 1) **Préstamo con Karisma Hotels Caribbean, S. A.**: En noviembre de 2017, el Grupo firmó un contrato de préstamo con Karisma Hotels Caribbean, S. A., por un monto total de US\$1,540,000 que fueron desembolsados en su totalidad en 2017, con vencimiento en el año 2019. El tipo de interés efectivo estipulado en el contrato era 4.85% anual, pagadero trimestralmente, a partir de la fecha de la firma del contrato. Tanto para el capital como para los intereses existía un plazo de gracia, hasta el 31 de diciembre de 2018. Durante el año 2019, el Grupo no realizó ningún pago. En enero de 2020, dicho contrato fue renovado, en el cual se estableció un nuevo plazo de gracia hasta el 31 de diciembre de 2020 tanto para el capital como para los intereses. A partir de esa fecha, el principal sería pagadero a vencimiento y los intereses de forma mensual, con vencimiento al 31 de diciembre de 2022, fecha en la cual fue liquidado en su totalidad.

El gasto correspondiente a los intereses causados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a US\$68,347, y se presentan como costos financieros en el estado consolidado de resultados (Nota 13).

- 2) **Préstamos con Cedar Creek International, Ltd.**: En el 2016, el Grupo firmó un contrato de transferencia de fondos con Cedar Creek International, Ltd. por US\$800,589, el cual estipula la devolución de dichos fondos a exigibilidad, condición por la cual se mantiene el respectivo saldo corriente. Este contrato no devenga intereses.

Transacciones:

	Ingresos por Paquetes, Alquileres y Otros	
	2023	2022
GI Caribbean Hotel Marketing, S. R. L. (Nota 15)	1,820,757	2,626,392
PRTG Vacation DR, S. R. L. (Nota 15)	995,818	406,366
Cedar Creek International, LTD	-	2,593
Distinctive Vacations S. A. de C. V.	8,934	6,086
KMS Jamaica, LTD	681	31,831

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

	Ingresos por Paquetes, Alquileres y Otros	
	2023	2022
PRTG CC 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.	<u>208,819</u>	<u>153,320</u>
	<u>3,045,687</u>	<u>3,251,949</u>
	Marketing y Otros Gastos Administrativos	
	2023	2022
Premier Worldwide Marketing L.L.C. (Nota 15)	3,958,607	3,620,789
Karisma Hotels Caribbean, S. A. (Nota 15)	2,118,424	1,981,709
Cedar Creek International, Ltd. (Nota 15)	199,307	183,718
Karisma Resorts de México, S. A.	-	49,971
	<u>6,276,338</u>	<u>5,836,187</u>

7. 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	<u>43,762</u>	<u>43,856</u>
	<u>2,248,551</u>	<u>2,128,089</u>

8. Propiedad, maquinaria y equipo, neto

2023	Terrenos Revaluados	Edificios y Mejoras	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Vehículos y Transporte	Construcción en Proceso (a)	Total
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>	-	-	-	-	-	3,772,749
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>

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

2022	Terrenos Revaluados	Edificios y Mejoras	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Vehículos y Transporte	Construcción en Proceso (a)	Total
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 el Grupo 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.

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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

(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.

9. 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 de deuda a largo plazo	(3,584,546)	(2,884,708)
Deuda a largo plazo	<u>64,380,658</u>	<u>54,365,204</u>

(a) El Grupo 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 del Grupo.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

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, el Grupo 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 13).

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 período. Al 31 de diciembre de 2022 el efectivo restringido por este concepto asciende a US\$1,447,127.

- (b) El Grupo 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 Sensori 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 el Grupo 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.

El Grupo está sujeto al cumplimiento de ciertos compromisos financieros derivados de los préstamos vigentes (Nota 14).

El vencimiento de la deuda a largo plazo y la exposición total de los financiamientos del Grupo 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>

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>

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

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).

9.1. Reconciliación de deuda

	2023		2022	
	Préstamos por pagar	Préstamos por pagar a relacionada	Préstamos por pagar	Préstamo por pagar a relacionada
Saldo inicial	57,249,912	800,589	50,055,692	2,340,589
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 (Nota 13)	841,580	-	857,360	-
Saldo final	<u>67,965,204</u>	<u>800,589</u>	<u>57,249,912</u>	<u>800,589</u>

10. Impuesto sobre la renta

La Compañía y la subsidiaria Farnbury International, S. A. están constituidas en la República de Panamá. En dicho país, según el Decreto No. 143 del 27 de octubre de 2005 solamente se gravan las rentas producidas dentro del territorio panameño. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos de la Compañía y la subsidiaria anteriormente citada no son generados dentro del territorio panameño, y por tanto, sus operaciones no son gravadas. Sin embargo, la Ley No.1 del 28 de febrero de 1985 establece que las entidades constituidas en Panamá están sujetas al régimen de tasa única anual para mantener el registro en ese país.

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la subsidiaria Panac Hotel Dominicana, S. A. S. fue beneficiada con la Resolución definitiva 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 con las previsiones de esta ley, esa subsidiaria está exenta del pago de ciertos impuestos por un período de 15 años a partir de la fecha de terminación de los trabajos de construcción y equipamiento de los hoteles.

De acuerdo con el Código Tributario Dominicano, modificado por la Ley de Reforma Tributaria No. 253-12, el impuesto sobre la renta corporativo de la subsidiaria Sercomax, S. R. L. se determina en base a la tasa del 27% aplicable a la renta imponible, siguiendo los lineamientos de deducibilidad de gastos establecidos por dicha ley. Adicionalmente, el impuesto sobre los activos, que se aplica como un impuesto mínimo alternativo, resultó menor que el impuesto sobre la renta. El gasto de impuesto sobre la renta ascendió a US\$55,128 y US\$82,240 en 2023 y 2022, respectivamente.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

10.1. 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.

11. Patrimonio de los accionistas

11.1. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Compañía está compuesto por 24,431,809 acciones comunes, con valor de US\$1 cada una, emitidas y en circulación y asciende a US\$24,431,809.

11.2. Aportes para futura capitalizaciones

Corresponde a aportes realizados por los accionistas para futura capitalización y se presentan en el patrimonio.

11.3. Reserva de revaluación

El Grupo 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.

11.4. Pérdidas acumuladas

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$28.6 millones (2022: US\$23.6 millones), con un patrimonio de los accionistas de US\$26.8 millones (2022: US\$29.0 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 consolidados 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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

El 2023 es el octavo año de puesta en marcha y de operación comercial de la subsidiaria principal del Grupo, habiendo aumentado los ingresos operacionales del Grupo aproximadamente 4% respecto del año anterior, alcanzando ingresos por US\$43.2 millones y un resultado neto del año - pérdida de US\$4.9 millones. El Grupo 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 9.

12. Compensaciones al personal

Las compensaciones al personal se desglosan de la siguiente manera:

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

13. Costos financieros, neto

	2023	2022
<i>Ingresos financieros</i>		
Otros	<u>2,123</u>	<u>1,766</u>
	<u>2,123</u>	<u>1,766</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 préstamo con relacionada (Nota 6)	-	(68,347)
Otros costos financieros	(523,031)	(670,147)
Efecto por cambio en los flujos de efectivo estimados de préstamo (Nota 9 (a))	<u>(841,580)</u>	<u>(857,360)</u>
	<u>(6,790,576)</u>	<u>(4,584,651)</u>
	<u>(6,788,453)</u>	<u>(4,582,885)</u>

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

14. Administración de los riesgos financieros

El Grupo está expuesto 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)

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

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

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

14.1. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo 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.

El riesgo crediticio al que el Grupo está expuesta es influenciado, principalmente, por las características individuales de cada cliente. Las características demográficas de los clientes del Grupo, 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 en bancos	1,603,785	1,078,124
Efectivo restringido	-	1,447,127
Cuentas por cobrar a huéspedes y tour operadores	4,653,157	2,925,094
Cuentas por cobrar a relacionadas	6,693,707	423,433
Préstamo por cobrar a relacionada	845,072	845,072
	<u>13,795,721</u>	<u>6,718,850</u>

El Grupo evalúa a cada fecha del estado consolidado 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, el Grupo 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, el Grupo mantiene sus cuentas bancarias en entidades financieras que poseen buena calidad crediticia reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

14.2. Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Grupo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Grupo 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 del Grupo.

El Grupo monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente, el Grupo 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)
Préstamos por pagar a relacionada	(800,589)	(800,589)	(800,589)	-	-	-	-
Cuentas por pagar	(21,796,920)	(21,796,920)	(21,796,920)	-	-	-	-
Acumulaciones por pagar	(2,544,257)	(2,544,257)	(2,544,257)	-	-	-	-
Depósitos por reservaciones	(3,931,169)	(3,931,169)	(3,931,169)	-	-	-	-
	<u>(97,038,139)</u>	<u>(134,159,096)</u>	<u>(33,695,760)</u>	<u>(4,554,099)</u>	<u>(9,687,920)</u>	<u>(27,010,921)</u>	<u>(59,210,396)</u>
2022							
Préstamos por pagar	(57,249,912)	(88,633,329)	(3,665,163)	(3,607,388)	(7,304,474)	(21,395,959)	(52,660,345)
Préstamos por pagar a relacionada	(800,589)	(800,589)	(800,589)	-	-	-	-
Cuentas por pagar	(15,849,580)	(15,849,580)	(15,849,580)	-	-	-	-
Acumulaciones por pagar	(2,067,419)	(2,067,419)	(2,067,419)	-	-	-	-
Depósitos por reservaciones	(4,735,276)	(4,735,276)	(4,735,276)	-	-	-	-
	<u>(80,702,776)</u>	<u>(112,086,193)</u>	<u>(27,118,027)</u>	<u>(3,607,388)</u>	<u>(7,304,474)</u>	<u>(21,395,959)</u>	<u>(52,660,345)</u>

14.3. Riesgo de mercado

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 del Grupo, 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.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

El riesgo cambiario al que está expuesto el Grupo es mínimo partiendo de la ubicación del hotel, principal activo del Grupo, la cual es una zona donde la mayor proporción de las operaciones de las diferentes empresas son realizadas en dólares estadounidenses, la moneda funcional del Grupo; adicionalmente, los ingresos y la mayor proporción de los gastos del Grupo están expresados en dólares estadounidenses, lo que mitiga el riesgo frente a la baja proporción de las operaciones realizadas en otras monedas. El Grupo 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).

Exposición al riesgo cambiario

Las tasas de cambio utilizadas por el Grupo 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	57.83	57.23	55.98	54.82

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés

Los flujos de efectivo operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. El Grupo no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por la deuda bancaria, la cual está a una tasa 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 resultado integral y otro resultado integral consolidado. Ante tendencias alcistas del componente variable de la tasa, la gerencia evalúa la renegociación a tasas fijas.

La exposición de endeudamiento del Grupo 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)

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

14.4. Administración de capital

Los objetivos del Grupo 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, el Grupo puede emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda. El Grupo monitorea el capital sobre la base del "ratio de pasivos sobre patrimonio neto", que es uno de los ratios que el Grupo observa cuando incurre en deuda. El capital es definido por la gerencia como el patrimonio de los accionistas del Grupo. Ese ratio se calcula dividiendo los pasivos entre el patrimonio neto separado. Los pasivos se calculan como el total de la deuda, incluyendo los costos de emisión de deuda y otros pasivos no corrientes. El patrimonio neto se calcula como "patrimonio" tal como se muestra en el estado consolidado de situación financiera.

Ese ratio básicamente mide el apalancamiento del Grupo como un porcentaje del patrimonio invertido por los accionistas y proporciona el porcentaje de financiamiento del Grupo con préstamos frente al patrimonio de los accionistas.

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 9)	<u>68,765,793</u>	<u>58,050,501</u>
Total de patrimonio neto	<u>26,844,651</u>	<u>29,037,750</u>
Ratio de total de pasivos sobre patrimonio neto	<u>2.56</u>	<u>1.99</u>

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:

	Resultado 2023	Resultado 2022
Indicadores financieros requeridos		
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

Todos determinados sobre cifras consolidadas de la matriz directa más dos relacionadas. El Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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).

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

14.5. 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 9.

15. Compromisos y contingencias

Compromisos (Contratos suscritos con relacionadas (Nota 6))

Contrato de servicios de administración

La subsidiaria Farnbury International, S. A. firmó un contrato con Karisma Hotels Caribbean, S. A. (KHC) en donde este último se compromete a realizar los servicios de administración de conformidad con los lineamientos de la subsidiaria. De acuerdo con este contrato la subsidiaria pagará a KHC la cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del Resultado de Explotación, así como la cantidad equivalente al tres por ciento (3%) de los ingresos netos totales de los hoteles.

Contrato de servicios de cobranzas

La subsidiaria Farnbury International, S. A. mantiene un contrato con la relacionada Cedar Creek Internacional, Ltd. (CCI) en donde esta última se compromete a proveer servicios de cobranza de las habitaciones asignadas a esa subsidiaria. De acuerdo a este contrato, la subsidiaria pagará a CCI un monto de US\$1,500 mensualmente más el 0.50% de la cobranza efectuada en el mes que se trate.

Contrato de servicios de mercadeo

La subsidiaria Farnbury International, S. A. firmó un contrato con la relacionada Premier Worldwide Marketing, L.L.C. (PWM), en donde este último se compromete a realizar los servicios de mercadotecnia, propaganda y mercadeo. El contrato indica que la subsidiaria pagará a PWM una cantidad equivalente al 10% de los ingresos brutos de habitaciones, así como los gastos de marketing directos locales que genere la subsidiaria.

Contrato de disposición garantizada de ocupación hotelera

Desde el 1 de julio de 2021, la subsidiaria Panac Hotel Dominicana, S. A. S., 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., la cual a su vez, se compromete a vender las habitaciones y pagar a la subsidiaria por cada noche de alojamiento vendido.

Contrato de arrendamiento de sala de ventas

La subsidiaria Panac Hotel Dominicana, S. A. S. 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 (que venció en 2021), con una cláusula de renovación automática por plazos de un (1) año.

16. 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 consolidados 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 que posee una de las subsidiarias. Este error solamente afectó el estado de situación financiera consolidado y el renglón de reserva de revaluación en el patrimonio, sin afectar los resultados acumulados y del año, según se indica a continuación.

Panac Hotels Investment, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de Diciembre de 2023

(Valores en US\$)

Por lo tanto, el Grupo decidió modificar la presentación de las cifras correspondientes en el estado de situación financiera consolidado 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

consolidado 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>31,904,673</u>	<u>(2,866,923)</u>	<u>29,037,750</u>

Estado de situación financiera

consolidado 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>35,336,890</u>	<u>(2,866,923)</u>	<u>32,469,967</u>