

Don Bernardo Hotel, S. A.

**Informe y Estados Financieros
31 de diciembre de 2017**

Don Bernardo Hotel, S. A.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

| | Páginas |
|---|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 3 |
| Estados Financieros: | |
| Estado de Situación Financiera | 4 |
| Estado de Resultado Integral | 5 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 6 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 7 |
| Notas a los Estados Financieros | 8 - 18 |



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Don Bernardo Hotel, S. A.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan de Don Bernardo Hotel, S. A. (la “Compañía”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017;
- el estado de resultado integral 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 un resumen de las políticas contables significativas.

Base 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 de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionistas de
Don Bernardo Hotel, S. A.
Página 2

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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a 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 conformidad 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 conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de 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.



A la Junta Directiva y Accionistas de
Don Bernardo Hotel, S. A.
Página 3

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- 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 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 futuras 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.

PricewaterhouseCoopers

4 de julio de 2018

Panamá, República de Panamá

Don Bernardo Hotel, S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos | | |
| Activos circulantes | | |
| Efectivo (Nota 5) | 3,152,991 | 12,454 |
| Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6) | <u>101,337</u> | <u>11,654</u> |
| Total de activos circulantes | <u>3,254,328</u> | <u>24,108</u> |
| Activos no circulantes | | |
| Propiedad de inversión (Nota 7) | 64,100,000 | 62,900,000 |
| Otros activos | <u>91,500</u> | <u>-</u> |
| Total de activos no circulantes | <u>61,191,500</u> | <u>62,900,000</u> |
| Total de activos | <u>67,445,828</u> | <u>62,924,108</u> |
| Pasivos y Patrimonio | | |
| Pasivos | | |
| Pasivos circulantes | | |
| Préstamos por pagar accionistas (Nota 6) | 4,090,666 | 1,944,354 |
| Cuentas por pagar a proveedores | 401,356 | 165,261 |
| Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6) | 32,481 | 2,766 |
| Gastos acumulados por pagar | <u>125,127</u> | <u>3,420</u> |
| Total de pasivos | <u>4,649,630</u> | <u>2,115,801</u> |
| Patrimonio | | |
| Capital social (Nota 8) | 10,000 | 10,000 |
| Capital adicional pagado (Nota 9) | 2,124,192 | - |
| Utilidades no distribuidas | <u>60,662,006</u> | <u>60,798,307</u> |
| Total de patrimonio | <u>62,796,198</u> | <u>60,808,307</u> |
| Total de pasivos y patrimonio | <u>67,445,828</u> | <u>62,924,108</u> |

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Estado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|-------------------|
| (Pérdida) ganancia neta por ajuste del valor razonable en la propiedad inversión (Nota 7) | (134,700) | 48,602,174 |
| Gastos generales y administrativos | <u>(1,601)</u> | <u>(2,846)</u> |
| (Pérdida) utilidad neta | <u>(136,301)</u> | <u>48,599,328</u> |

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Capital Adicional Pagado</u> | <u>Utilidades no Distribuidas</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 (No auditado) | 10,000 | - | (1,021) | 8,979 |
| Escisión (Nota 10) | - | - | 12,200,000 | 12,200,000 |
| Utilidad neta | - | - | 48,599,328 | 48,599,328 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | <u>10,000</u> | <u>-</u> | <u>60,798,307</u> | <u>60,808,307</u> |
| Capitalización (Nota 9) | - | 2,124,192 | - | 2,124,192 |
| Pérdida neta | - | - | (136,301) | (136,301) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | <u>10,000</u> | <u>2,124,192</u> | <u>60,662,006</u> | <u>62,796,198</u> |

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | |
| (Pérdida) utilidad neta | (136,301) | 48,599,328 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: | | |
| Ganancia (pérdida) por revaluación de propiedad de inversión | 134,700 | (48,602,174) |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | (89,683) | (1,654) |
| Cuentas por pagar a proveedores | 236,095 | 76,927 |
| Cuentas por pagar - compañía relacionada | 29,715 | (43,442) |
| Otros activos | (91,500) | - |
| Gastos acumulados por pagar | <u>121,707</u> | <u>3,420</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>204,733</u> | <u>32,405</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión - adquisición de propiedades de inversión (Nota 7) | <u>(1,334,700)</u> | <u>(1,031,757)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento - préstamos por pagar accionistas | <u>4,270,504</u> | <u>999,700</u> |
| Aumento neto en el efectivo | 3,140,537 | 348 |
| Efectivo al inicio del año (Nota 5) | <u>12,454</u> | <u>12,106</u> |
| Efectivo al final del año (Nota 5) | <u><u>3,152,991</u></u> | <u><u>12,454</u></u> |
| Actividades de inversión no monetarias | | |
| Escisión de propiedad de inversión de partes relacionadas - terreno de la isla (Nota 10) | <u>-</u> | <u>12,200,000</u> |
| Actividades de financiamiento no monetarias | | |
| Aporte adicional de capital a través de capitalización de préstamos por pagar accionistas (Nota 9) | <u>2,124,192</u> | <u>-</u> |

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

1. Organización y Operaciones

Don Bernardo Hotel, S. A. (la “Compañía”), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 24 de septiembre 2011. Su principal actividad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González ubicada en el archipiélago Las Perlas, distrito de Balboa en la República de Panamá. La dirección de su domicilio es calle N°50 y N°77 San Francisco, Edificio Banistmo, ciudad de Panamá.

Pearl Island Holdings, Ltd., Don Bernardo Hotel Holdings Ltd. (BVI), y Wentworth Insurance Co. Ltd. (Barbados), son propietarias del 60%, 35% y 5% respectivamente de las acciones de Don Bernardo Hotel, S. A. Su última compañía controladora es Grivalia Hospitality, S. A. (Luxemburgo).

La Compañía forma parte de un grupo de empresas de capital privado, los cuales están desarrollando proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía se encuentra en la etapa de desarrollo. La capacidad de la Compañía para cumplir sus objetivos comerciales y para financiar sus gastos planificados y las operaciones en curso durante los años futuros depende del apoyo financiero continuo de los accionistas de la Compañía y/o del financiamiento externo. Si no se continúa como negocio en marcha, se requerirá la reexpresión de los activos y pasivos a su valor de liquidación, que podría diferir materialmente de la base de negocio en marcha.

El negocio en marcha de la Compañía depende de lo siguiente:

- Existencia de los flujos de efectivo futuros generados por los proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González;
- La capacidad de la Compañía para obtener el financiamiento necesario para completar el desarrollo; y,
- Sobre los ingresos suficientes de generados por los proyectos inmobiliarios y hoteleros en la Isla Pedro González.

Los estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Administración el 25 de junio de 2018.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), bajo la base de medición de costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota 4.

(a) *Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía*

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2017:

- Enmienda a la NIC 12 en el reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmienda a la NIC 7 que requiere la divulgación de cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento.

La adopción de estas mejoras y enmiendas no tuvo un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

(b) *Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por la Compañía*

Nuevas normas y enmiendas a normas contables e interpretaciones han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- La NIIF 9 - Instrumentos Financieros. Trata la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros, introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para activos financieros. La Compañía revisó sus activos y pasivos financieros y anticipa el siguiente impacto por la adopción de la nueva norma el 1 de enero de 2018:

- a. Las cuentas por cobrar clasificadas a costo amortizado cumplen con el modelo de negocio para mantenerse en dicha categoría; por consiguiente, no se prevé cambios.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

(b) Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por la Compañía (continuación)

- b. No habrá impacto en la contabilidad de pasivos financieros, ya que los nuevos requisitos sólo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados y la Compañía no mantiene ningún pasivo de este tipo. Las reglas para dar de baja han sido transferidas de la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición y no han sido modificados.
- c. El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. Se aplica a los activos financieros a costo amortizado, activos contractuales de acuerdo a NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes y compromisos de préstamos. La Compañía se encuentra en proceso de evaluar los impactos del nuevo modelo de deterioro y aplicará los efectos a partir del 2018.

La NIIF 9 también introduce requisitos de revelación más amplios y cambios en la presentación, por lo que se espera que cambien la naturaleza y extensión de las revelaciones de los instrumentos financieros, particularmente en el año de adopción de la nueva norma.

- NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”. La IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial. La Compañía está evaluando el impacto de esta nueva norma y no puede estimar el impacto de la adopción de esta norma en los estados financieros. La norma es efectiva para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en la Compañía.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Unidad Monetaria y Moneda Funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente son medidas al costo amortizado.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y construcción en proceso, son mantenidas para obtener rendimientos a través de la operación a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida.

El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, sí es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado de resultado integral.

Deterioro de Activos no Financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por deterioro. Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Cuentas por Pagar - Comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se puede realizar del monto de la obligación.

3. Administración del Riesgo Financiero

Factores de Riesgos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren entre otros, el riesgo de mercado, que incluye riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Flujos de Efectivo y Riesgo de las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo. En adición, la Compañía no mantiene préstamos bancarios.

Riesgo de Crédito

La Compañía no tiene riesgo de crédito en las cuentas por cobrar, debido a que la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos, además mantiene facilidades crediticias con compañías relacionadas y de los aportes de capital de los accionistas que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

3. Administración de Riego Financiero (Continuación)

Riesgo de Liquidez (Continuación)

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son desembolsos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera.

Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo:

| | <u>Menos de 1 año</u> | <u>De 1 a 5 años</u> | <u>Más de 5 años</u> |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 31 de diciembre de 2017 | | | |
| Prestamos por pagar accionistas | 4,090,666 | - | - |
| Cuentas por pagar a proveedores | 401,356 | - | - |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 32,481 | - | - |
| Gastos acumulados por pagar | 125,127 | - | - |
| 31 de diciembre de 2016 | | | |
| Prestamos por pagar accionistas | 1,944,354 | - | - |
| Cuentas por pagar a proveedores | 165,261 | - | - |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 2,766 | - | - |
| Gastos acumulados por pagar | 3,420 | - | - |

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital. La Compañía no mantiene préstamos bancarios, por lo que su apalancamiento se origina principalmente de las cuentas y préstamos por pagar a partes relacionadas.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

3. Administración de Riego Financiero (Continuación)

Valor Razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización. Estos tres niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo.

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables según las circunstancias.

La Compañía realiza estimaciones y supuestos concernientes al futuro. Las estimaciones de contabilidad resultantes serán, por definición, raramente iguales a los resultados actuales relacionados. La estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año financiero se indica a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece basado en los flujos de efectivo descontado. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por valuadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades, se realiza según las ocupaciones y tarifas de hoteles similares y costos de construcción de hoteles y proyectos similares.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

5. Efectivo

El efectivo se detalla de la manera siguiente:

| | 2017 | 2016 |
|--------------------|------------------|---------------|
| Caja chica | - | 65 |
| Cuentas corrientes | <u>3,152,991</u> | <u>12,389</u> |
| | <u>3,152,991</u> | <u>12,454</u> |

6. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada

Los saldos y transacciones con compañía relacionada se presentan a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|-------------------|
| <i>Saldos:</i> | | |
| Cuentas por cobrar | | |
| Accionistas | 10,000 | 10,000 |
| Relacionadas | <u>91,337</u> | <u>1,654</u> |
| | <u>101,337</u> | <u>11,654</u> |
| Cuenta por pagar | | |
| Accionistas | 1,000 | 1,000 |
| Relacionadas | <u>31,481</u> | <u>1,766</u> |
| | <u>32,481</u> | <u>2,766</u> |
| Préstamos por pagar - accionistas | <u>4,090,666</u> | <u>1,944,354</u> |
| Transacciones | | |
| Escisión (Nota 10) | <u>-</u> | <u>12,200,000</u> |
| Servicios administrativos recibidos – capitalizado en capital de inversión | <u>63,489</u> | <u>252,313</u> |

Los saldos de cuentas por cobrar, cuentas y préstamos por pagar a partes relacionadas no devengan intereses, no tienen plazo de vencimiento específico y no cuentan con una garantía específica.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

7. Propiedad de Inversión

El movimiento de la propiedad de inversión se presenta a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial | 62,900,000 | 1,066,069 |
| Adquisiciones y otras mejoras | 1,334,700 | 1,031,757 |
| Escisión (Nota 10) | - | 12,200,000 |
| Cambio en el valor razonable | <u>(134,700)</u> | <u>48,602,174</u> |
| Saldo final | <u>64,100,000</u> | <u>62,900,000</u> |

La propiedad de inversión se encuentra registrada a valor razonable y se incluye dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

La compañía recibió de HVS Global Hospitality Services, una firma de consultoría especializada en valoración y avalúos para la industria de la hospitalidad, una evaluación del proyecto hotelero a desarrollarse en el globo terreno que posee Don Bernardo Hotel S. A.

A continuación, se detalla la información sobre la medición del valor razonable utilizando entradas no observables significativas (Nivel 3), aplicando la técnica de flujos de efectivo descontado:

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Tasa de descuento | 11.80% | 11.80% |
| Ocupación | 40% - 61% | 43% - 64% |
| Tarifa promedio diaria | 1,097 - 1,181 | 1,071 - 1,137 |
| Costo de construcción por metro cuadrado | 4,300 | 4,300 |

Tasa de descuento

La tasa de descuento se definió asumiendo un índice de deuda a capital de 55/45 con una tasa de interés de 5.0% y una tasa de rendimiento de la equidad de 20%.

Ocupación

La ocupación está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

Tarifa promedio diaria

La tarifa promedio está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

7. Propiedad de Inversión (Continuación)

Costo de construcción

El costo de construcción promedio está basada a través de comparables del mercado con hoteles y villas similares.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad del +/-10% de las principales asunciones:

| | Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio | Cambio en Costo de Construcción |
|-----------------------------------|--|--|
| Al 31 de diciembre de 2017 | | |
| Incremento del 10% | 93,700,000 | 46,300,000 |
| Disminución del 10% | (41,800,000) | (82,000,000) |
| Al 31 de diciembre de 2016 | | |
| Incremento del 10% | 88,300,000 | 45,100,000 |
| Disminución del 10% | (38,900,000) | (80,800,000) |

8. Capital Social

El capital social autorizado es de diez mil balboas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social está representado por diez mil acciones comunes nominativas de un balboa cada una, las cuales se encuentran totalmente emitidas y se encuentran por cobrar a los accionistas (Nota 6).

9. Capital Adicional Pagado

Mediante acuerdo de Accionistas del 7 de marzo de 2017, se aprobó realizar un aporte de capital adicional mediante la capitalización de préstamos por pagar accionistas por un monto de B/.2,124,192. Este aporte de capital adicional pagado forma parte del patrimonio.

Don Bernardo Hotel, S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

10. Escisión

El 18 de mayo de 2016 se registró la escisión de la sociedad Pearl Island Limited, S. A., en el Registro de la Propiedad de la República de Panamá, aprobada el 20 de enero de 2016 por la Asamblea de Accionistas de la Compañía. Como consecuencia de la escisión, la Compañía recibió una porción de la propiedad de inversión de Pearl Island Limited S. A., los cuales se resumen a continuación:

Activos

| | |
|---|-------------------|
| Propiedad de inversión (terreno en la isla) | <u>12,200,000</u> |
|---|-------------------|

Patrimonio

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Utilidades no distribuidas | <u>12,200,000</u> |
|----------------------------|-------------------|