

Don Bernardo Hotel, S. A.

**Informe y Estados Financieros
31 de diciembre de 2018**

Don Bernardo Hotel, S. A.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

	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 2018, 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 2018;
- 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

2 de agosto de 2019
Panamá, República de Panamá

Don Bernardo Hotel, S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	8,541	3,152,991
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	<u>2,098,546</u>	<u>101,337</u>
Total de activos circulantes	<u>2,107,087</u>	<u>3,254,328</u>
Activos no circulantes		
Propiedad de inversión (Nota 7)	65,200,000	64,100,000
Otros activos	<u>-</u>	<u>91,500</u>
Total de activos no circulantes	<u>65,200,000</u>	<u>64,191,500</u>
Total de activos	<u>67,307,087</u>	<u>67,445,828</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos por pagar accionistas (Nota 6)	4,090,666	4,090,666
Cuentas por pagar a proveedores	455,591	401,356
Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6)	48,574	32,481
Gastos acumulados por pagar	<u>117,324</u>	<u>125,127</u>
Total de pasivos	<u>4,712,155</u>	<u>4,649,630</u>
Patrimonio		
Capital social (Nota 8)	10,000	10,000
Capital adicional pagado (Nota 9)	2,124,192	2,124,192
Utilidades no distribuidas	<u>60,460,740</u>	<u>60,662,006</u>
Total de patrimonio	<u>62,594,932</u>	<u>62,796,198</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>67,307,087</u>	<u>67,445,828</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 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Pérdida neta por ajuste del valor razonable en la propiedad inversión (Nota 7)	(200,109)	(134,700)
Otros ingresos	2,209	-
Gastos generales y administrativos	<u>(3,366)</u>	<u>(1,601)</u>
Pérdida neta	<u><u>(201,266)</u></u>	<u><u>(136,301)</u></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 2018 (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 2016	10,000	-	60,798,307	60,808,307
Capitalización (Nota 9)	-	2,124,192	-	2,124,192
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136,301)</u>	<u>(136,301)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	2,124,192	60,662,006	62,796,198
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(201,266)</u>	<u>(201,266)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>2,124,192</u>	<u>60,460,740</u>	<u>62,594,932</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 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Pérdida neta	(201,266)	(136,301)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Pérdida por revaluación de propiedad de inversión	200,109	134,700
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	(1,997,209)	(89,683)
Cuentas por pagar a proveedores	54,235	236,095
Cuentas por pagar - compañía relacionada	16,093	29,715
Otros activos	91,500	(91,500)
Gastos acumulados por pagar	<u>(7,803)</u>	<u>121,707</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(1,844,341)</u>	<u>204,733</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>(1,300,109)</u>	<u>(1,334,700)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento - prestamos por pagar accionistas	<u>-</u>	<u>4,270,504</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(3,144,450)	3,140,537
Efectivo al inicio del año (Nota 5)	<u>3,152,991</u>	<u>12,454</u>
Efectivo al final del año (Nota 5)	<u><u>8,541</u></u>	<u><u>3,152,991</u></u>
Actividades de financiamiento no monetarias		
Aporte adicional de capital a través de capitalización de préstamos por pagar accionistas (Nota 9)	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,124,192</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 2018

(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 2018, 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 generados por los proyectos.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados para su emisión por la Administración el 1 de agosto de 2019.

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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 las Normas Internacionales de Información Financiera 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 la Compañía.

a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones 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 2018:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros.
- NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes.
- Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión.

La Compañía cambió sus políticas contables para adoptar las NIIF 9 y 15, aplicando el modelo retrospectivo modificado en la adopción de estas normas. Bajo este modelo, la información comparativa de períodos anteriores no es reexpresada y los efectos de los ajustes de transición son reconocidos como un ajuste a las utilidades no distribuidas inicial a la fecha de adopción (1 de enero de 2018).

La Compañía ha adoptado la enmienda de la NIC 40 usando el método de aplicación prospectivo permitido por la norma.

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 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16, “Arrendamientos”. EL IASB emitió en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. Debido a la reciente publicación de esta norma, la Compañía aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables

Esta nota explica el análisis de la adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes y la enmienda a la NIC 40 Propiedades de Inversión en los estados financieros de la Compañía.

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 reemplaza la provisión de la NIC 39, que se refiere al reconocimiento, clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, baja de instrumentos financieros, deterioro de los activos financieros y la contabilidad de cobertura.

La adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, a partir del 1 de enero de 2018 resultó en cambios en las políticas contables reconocidas en los estados financieros. La nueva política contable se explica con mayor detalle en la Nota 2 Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas, sección Cuentas por Cobrar. Con respecto al deterioro, la Compañía no dispone de activos financieros con importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.

En la fecha inicial de aplicación, al 1 de enero de 2018, las categorías de medición de los instrumentos financieros la Compañía eran:

	Original (NIC 39)	Nueva (NIIF 9)
Efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado
Cuentas por cobrar	Costo amortizado	Costo amortizado

Deterioro de los Activos Financieros

La Compañía únicamente tiene como activo financiero, las cuentas por cobrar que están sujetos al nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas bajo la NIIF 9.

Si bien el efectivo también está sujeto a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, las pérdidas crediticias esperadas son irrelevantes, dado los saldos mantenidos por la Compañía.

Para las cuentas por cobrar aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión durante el tiempo de vida del activo para todos los alquileres y cuentas por cobrar. La Compañía no registró provisión de deterioro, ya que la evaluación arrojó un impacto inmaterial.

Refinanciación

La adopción de la NIIF 9 en los pasivos financieros la Compañía no tuvo ningún impacto.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables (continuación)

ii. NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes, se ha adoptado con fecha de 1 de enero de 2018, sin impactos, debido a la naturaleza de la actividad que desarrolla la Compañía que corresponde a la de arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

La nueva norma establece un nuevo modelo de cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente;
- Identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Determinar el precio de la transacción;
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato; y
- Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

En este nuevo modelo se especifica que los ingresos deben reconocerse cuando (o a medida que) una entidad transmite el control de los bienes o servicios a un cliente, y por el importe que la Compañía espera tener derecho a recibir. Dependiendo de si se cumplen determinados criterios, los ingresos se reconocen a lo largo de un periodo de tiempo, de forma que refleje la realización por parte de la entidad de la obligación contractual; o bien en un momento determinado, cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios.

Conforme el análisis y la implementación realizada al 1 de enero de 2018, la adopción de la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” no tuvo ningún impacto.

iii. Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión

La enmienda a la NIC 40 aclara que para transferir hacia o desde las propiedades de inversión debe haber un cambio en el uso. Para concluir si una propiedad ha cambiado de uso, se debe evaluar si la propiedad cumple con la definición de una propiedad de inversión. la Compañía ha evaluado el impacto de esta enmienda en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 proveedores 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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 2018

(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 2018			
Prestamos por pagar accionistas	4,090,666	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	455,591	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	48,574	-	-
Gastos acumulados por pagar	117,324	-	-
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	-	-

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 2018

(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 2018

(Cifras en balboas)

5. Efectivo

El efectivo se detalla de la manera siguiente:

	2018	2017
Cuentas corrientes	<u>8,541</u>	<u>3,152,991</u>

6. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada

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

	2018	2017
<i>Saldos:</i>		
Cuentas por cobrar		
Accionistas	10,000	10,000
Relacionadas	<u>2,088,546</u>	<u>91,337</u>
	<u>2,098,546</u>	<u>101,337</u>
Cuenta por pagar		
Accionistas	1,000	1,000
Relacionadas	<u>47,574</u>	<u>31,481</u>
	<u>48,574</u>	<u>32,481</u>
Préstamos por pagar - accionistas	<u>4,090,666</u>	<u>4,090,666</u>
Transacciones		
Servicios administrativos recibidos - capitalizado en capital de inversión	<u>79,670</u>	<u>63,489</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 2018

(Cifras en balboas)

7. Propiedad de Inversión

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

	2018	2017
Saldo inicial	64,100,000	62,900,000
Adquisiciones y otras mejoras	1,300,109	1,334,700
Cambio en el valor razonable	<u>(200,109)</u>	<u>(134,700)</u>
Saldo final	<u>65,200,000</u>	<u>64,100,000</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:

	2018	2017
Tasa de descuento	11.80%	11.80%
Ocupación	40% - 56%	40% - 61%
Tarifa promedio diaria	1,130 - 1,217	1,097 - 1,181
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 2018

(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:

	<u>Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio</u>	<u>Cambio en Costo de Construcción</u>
Al 31 de diciembre de 2018		
Incremento del 10%	25,900,000	(8,400,000)
Disminución del 10%	(24,600,000)	8,500,000
Al 31 de diciembre de 2017		
Incremento del 10%	93,700,000	(82,000,000)
Disminución del 10%	(41,800,000)	46,300,000

8. Capital Social

El capital social autorizado es de diez mil balboas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.