

# **Don Bernardo Hotel, S. A.**

**Informe y Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019**

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2019

---

	<b>Páginas</b>
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 - 17



## **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 2019, 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 2019;
- 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 de contabilidad 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

### **Énfasis de asunto**

Llamamos la atención a la Nota 1 de estos estados financieros, que indica que la Compañía se encuentra en una etapa de desarrollo y que las operaciones futuras dependen del apoyo continuo de sus accionistas. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

### **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.



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

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- 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*

18 de agosto de 2020  
Panamá, República de Panamá

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
<b>Activos</b>		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	7,113	8,541
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	<u>141,699</u>	<u>2,098,546</u>
Total de activos circulantes	148,813	2,107,087
Activo no circulante		
Propiedad de inversión (Nota 7)	<u>67,600,000</u>	<u>65,200,000</u>
Total de activos	<u>67,748,813</u>	<u>67,307,087</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos por pagar accionistas (Nota 6)	4,090,666	4,090,666
Cuentas por pagar a proveedores	518,944	455,591
Cuentas por pagar - compañía relacionada (Nota 6)	150,869	48,574
Gastos acumulados por pagar	<u>22,142</u>	<u>117,324</u>
Total de pasivos	<u>4,782,621</u>	<u>4,712,155</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>60,832,000</u>	<u>60,460,740</u>
Total de patrimonio	<u>62,966,192</u>	<u>62,594,932</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>67,748,813</u>	<u>67,307,087</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 2019 (Cifras en balboas)

---

	2019	2018
Ganancia (pérdida) neta por ajuste del valor razonable en la propiedad de inversión (Nota 7)	384,499	(200,109)
Otros ingresos	-	2,209
Gastos generales y administrativos (Nota 10)	<u>(13,239)</u>	<u>(3,366)</u>
Utilidad neta	<u><u>371,260</u></u>	<u><u>(201,266)</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 2019

(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 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	10,000	2,124,192	60,460,740	62,594,932
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>371,260</u>	<u>371,260</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>2,124,192</u>	<u>60,832,000</u>	<u>62,966,192</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 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Ganancia (pérdida) neta	371,260	(201,266)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
(Pérdida) ganancia por revaluación de propiedad de inversión	(384,499)	200,109
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1,956,847	(1,997,209)
Cuentas por pagar a proveedores	63,352	54,235
Cuentas por pagar - compañía relacionada	102,296	16,093
Otros activos	-	91,500
Gastos acumulados por pagar	<u>(95,183)</u>	<u>(7,803)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	<u>2,014,074</u>	<u>(1,844,341)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión - adquisición de propiedades de inversión (Nota 7)	<u>(2,015,501)</u>	<u>(1,300,109)</u>
Disminución neta en el efectivo	(1,427)	(3,144,450)
Efectivo al inicio del año (Nota 5)	<u>8,541</u>	<u>3,152,991</u>
Efectivo al final del año (Nota 5)	<u><u>7,113</u></u>	<u><u>8,541</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 2019

(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 de 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 No.50 y No.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 2019 han sido aprobados para su emisión por el Gerente Financiero el 11 de agosto de 2020.

### 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 2019

(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 2019:

- NIIF 16, “Arrendamientos”. La Compañía adoptó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y aplicó el método retrospectivo simplificado B, en donde la Compañía reconoció a la fecha de adopción igualando el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento a la fecha de adopción en el estado de situación financiera.
- Interpretación de la CINIIF 23 - Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. La interpretación de la CINIIF23 explica la aplicación de las normas “NIC 12 Impuesto a las ganancias” y “NIC 37 Provisiones, activos y pasivos contingentes”, cuando existe una incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. No existen revelaciones adicionales requeridas únicamente mantiene la postura de la NIC 1 y la NIC 12 para las revelaciones sobre juicios, supuestos y estimaciones críticas que se utilizan para determinar el impuesto a las ganancias. La aplicación de esta interpretación no tuvo efecto material en los estados financieros de la Compañía.

No hay otras normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2019 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### b. *Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía*

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 2019

(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.

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(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 2019

(Cifras en balboas)

### 3. Administración de Riesgo 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>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Préstamos por pagar accionistas	4,090,666	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	518,944	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	150,869	-	-
Gastos acumulados por pagar	22,142	-	-
<b>31 de diciembre de 2018</b>			
Préstamos 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	-	-

#### 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.

#### 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.

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

### 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.

### 5. Efectivo

El efectivo se detalla de la siguiente manera:

	2019	2018
Cuentas corrientes	<u>7,113</u>	<u>8,541</u>

### 6. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada

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

	2019	2018
<b>Saldos</b>		
Cuentas por cobrar		
Accionistas	10,000	10,000
Otras	<u>131,699</u>	<u>2,088,546</u>
	<u>141,699</u>	<u>2,098,546</u>

## Don Bernardo Hotel, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

#### 6. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada (Continuación)

	2019	2018
Cuenta por pagar		
Accionistas	1,000	1,000
Otras	<u>149,869</u>	<u>47,574</u>
	<u>150,869</u>	<u>48,574</u>
Préstamos por pagar - accionistas	<u>4,090,666</u>	<u>4,090,666</u>
<b>Transacciones</b>		
Servicios administrativos recibidos - capitalizado en capital de inversión	<u>101,212</u>	<u>79,670</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.

#### 7. Propiedad de Inversión

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

	2019	2018
Saldo inicial	65,200,000	64,100,000
Adquisiciones y otras mejoras	2,015,501	1,300,109
Cambio en el valor razonable	<u>384,499</u>	<u>(200,109)</u>
Saldo final	<u>67,600,000</u>	<u>65,200,000</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.

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

### 7. Propiedad de Inversión (Continuación)

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:

	2019	2018
Tasa de descuento	11.80%	11.80%
Ocupación	40% - 56%	40% - 56%
Tarifa promedio diaria	1,130 - 1,217	1,130 - 1,217
Precio de venta por metro cuadrado	9300 - 9000	9000
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.

#### *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:

	<b>Cambio en Ocupación y Tarifa Promedio</b>	<b>Cambio en Costo de Construcción</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>		
Incremento del 10%	12,400,000	(18,300,000)
Disminución del 10%	(14,800,000)	17,100,000
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>		
Incremento del 10%	25,900,000	(8,400,000)
Disminución del 10%	(24,600,000)	8,500,000

# Don Bernardo Hotel, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

### 8. Capital Social

El capital social autorizado es de diez mil balboas (B/.10,000). Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 el 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.

### 10. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos con base a su naturaleza se presentan a continuación:

	2019	2018
Misceláneos	<u>13,239</u>	<u>3,365</u>

### 11. Evento Subsecuente

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia, lo que resultó en cambios en la oferta y la demanda global, incluyendo en Panamá donde opera el Grupo Pearl Island. La propagación del COVID-19 es un evento que pudiera afectar el estado de situación financiera posterior al ajuste al 31 de diciembre de 2019.

El COVID-19 continúa extendiéndose por todo el mundo y el rango de resultados potenciales que tendrá, puede variar dependiendo del éxito de la contención del virus pudiendo tener un impacto menor a corto plazo, hasta un impacto prolongado que puede resultar en una posible recesión.

Al mismo tiempo, hay una serie de acciones políticas y fiscales emergentes en todo el mundo destinadas a mitigar los posibles impactos económicos negativos. El rango de resultados potenciales para la economía global es difícil de predecir.

## **Don Bernardo Hotel, S. A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **11. Evento Subsecuente (Continuación)**

La medida en que el COVID-19 impacta nuestro negocio dependerá de desarrollos futuros, que son altamente inciertos y no se pueden predecir en este momento. Estamos monitoreando de cerca la situación y su impacto potencial en nuestro negocio. El grupo Pearl Island ha seguido la guía de las autoridades de salud panameñas y se ha adherido a los requisitos y acciones implementados por el Gobierno Panameño. Las compañías que conforman el grupo Pearl Island están ejecutando de manera proactiva estrategias para mitigar el posible impacto adverso en los empleados y las operaciones.