

# **DB Hotel & Residences, S. A.**

**Informe y Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2020** 

**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Índice para los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2020**

---

	<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 - 10





## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de  
DB Hotel & Residences, S. A.

### Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de DB Hotel & Residences, S. A. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de 15 días 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 2020;
- el estado de resultado integral por el período de 15 días terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de 15 días terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el período de 15 días terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados 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  
DB Hotel & Residences, 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 preoperativa y que las operaciones futuras dependen del apoyo financiero de su accionista y el inicio del proceso para realizar la emisión pública para obtener los fondos necesarios para completar su desarrollo. Nuestra opinión no es modificada 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 handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar mark.



A la Junta Directiva y Accionistas de  
DB Hotel & Residences, 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*

5 de febrero de 2021  
Panamá, República de Panamá

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Situación Financiera**

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

**Activos**

Activos circulantes

Cuentas por cobrar a accionista (Nota 4) 1,000,000

Total de activos 1,000,000

**Patrimonio**

Capital social (Nota 5) 1,000,000

Total de patrimonio 1,000,000

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



**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Resultado Integral**

**Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

Ingresos	-
Gastos generales	<u>-</u>
Utilidad neta	<u><u>-</u></u>

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



**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

	<u>Capital Social</u>
Emisión de acciones 22 de diciembre de 2020	1,000,000
Utilidad neta	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u><u>1,000,000</u></u>

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





## DB Hotel & Residences, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en balboas)

<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	
Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar a accionistas	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	
Efectivo neto utilizado en la emisión de acciones en las actividades de financiamiento	<u>-</u>
Cambio neto en el efectivo	-
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u><u>-</u></u>
<b>Transacciones que no requirieron flujo de efectivo</b>	
Cuenta por cobrar a accionista	<u>1,000,000</u>
Capital social	<u>(1,000,000)</u>

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

## **DB Hotel & Residences, S. A.**

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

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **1. Organización y Operaciones**

DB Hotel & Residences, S. A. (la "Compañía"), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 15 de diciembre de 2020.

La Compañía se encuentra en una etapa preoperativa, el plan de la Compañía es convertirse en un vehículo de propósito especial para financiar el proyecto hotelero ubicado en la Isla Pedro González mediante una emisión pública de acciones que se espera llevar a cabo en el 2021, adicional se iniciaran las gestiones necesarias para obtener mediante cesión el registro nacional de turismo, originalmente emitido a la sociedad Don Bernardo Hotel, S.A. Los planes de financiamiento total de la obra se espera que sea realizado a través de aportes de capital por parte sus accionistas.

Don Bernardo Hotel Holdings Ltd. (BVI), es propietaria del 100% de las acciones emitidas de DB Hotel & Residences, S. A., forma parte de Grupo Eleta.

La dirección de su domicilio es calle No.50 y No.77 San Francisco, Edificio Banistmo, ciudad de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, han sido aprobados por el Presidente de la Junta Directiva para su emisión el 5 de febrero de 2021.

#### **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.

##### **Base de Preparación**

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

## **DB Hotel & Residences, S. A.**

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

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

##### **Base de Preparación (continuación)**

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.

##### **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.

##### **Acciones de Capital**

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio. Las acciones preferidas que no son redimibles a una fecha específica a opción del accionista y que no conlleva a obligaciones de dividendos, se presentan como acciones de capital.

#### **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 futuros de la Compañía, serán 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. El financiamiento total de la obra se dará por medio de aportación de capital de los accionistas.

## **DB Hotel & Residences, S. A.**

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

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **3. Administración del Riesgo Financiero (Continuación)**

##### **Riesgo de Crédito**

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

##### **Riesgo de Liquidez**

La Compañía no tiene obligaciones al cierre del presente año. A partir del 2021, cuando inicie el desarrollo, requerirá tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones y para ello se espera contar con los aportes de capital de los accionistas permitiéndole hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto y largo plazo.

##### **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.

#### **4. Cuentas por Cobrar a Accionista**

El saldo de cuentas por cobrar a accionista no devenga intereses, no tienen plazo de vencimiento específico y no cuentan con una garantía específica.

#### **5. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado está compuesto por 10,000,000 de acciones comunes con un valor nominal de B/.1.00 cada una, de las cuales 1,000,000 están emitidas y en circulación.

#### **6. Eventos Subsecuentes**

Al 5 de febrero de 2021, la Junta Directiva de la Compañía en reunión fechada 22 de diciembre de 2020, aprobó y se encuentra en el proceso de confeccionar todos los documentos necesarios para ofrecer públicamente nueve millones (9,000,000) de acciones comunes, todas con los mismos derechos, facultades, preferencias y privilegios, emitidas en forma nominativa, cuyos términos y condiciones, la emisión pública será registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá y a su vez se iniciara el proceso de cesión del registro nacional de turismo, originalmente emitido a la sociedad Don Bernardo Hotel, S. A.

