



**República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores**

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

**Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad:

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. Responsabilidad por la información:

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B./300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de “Formularios” y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000



de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre Terminado al 31 de marzo 2023

Nombre del Emisor DB Hotel & Residences, S.A.

Valores que ha registrado:

Acciones Comunes, por un valor total de hasta Ciento Veinte Millones Sesenta Mil Dólares (US\$120,060,000), representado por nueve millones (9,000,000) de acciones comunes con un valor nominal de Trece Dólares con Treinta y Cuatro Centavos (US\$13.34) cada una, aprobado mediante Resolución SMV-197-22 del 23 de mayo 2022.

Números de Teléfono y Fax del Emisor: 302-5150

Domicilio /Dirección física del Emisor: Calle 50 Final y 77 San Francisco Edificio Banistmo Piso 2B , Oficina 2B

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Jose Antonio Suarez

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: tsuarez@pearlisland.com

I Parte
Información de Registro de Valores del Emisor

Emisor: DB Hotel & Residences, S.A.

Código:

Fecha: 31 de Marzo 2023

Información de la Emisión	
Resolución de Autorización de Registro	SMV-197-22
Fecha de la Resolución	23 de Mayo 2022
Monto total de la emisión (hasta	USD\$120,060,000

Información de la Serie	
Serie	N/A
Monto	USD\$120,060,000
Fecha de Oferta	N/A
Fecha de la Emisión	N/A
Fecha de vencimiento	N/A

Información General del Emisor

DB Hotel & Residences, S.A., (la “Compañía”) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.16,601 del 15 de diciembre de 2020 de la notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No.155700463 de la sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 21 de diciembre de 2020.

DV Hotel & Residences, S.A. es una sociedad constituida según las leyes de la República de Panamá por Grupo Eleta para la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, operación y venta de proyectos turísticos de lujo amparados por las leyes de Inversión Turística (ley 122). La intención de la Compañía es desarrollar un proyecto hotelero, ubicado en la Isla Pedro González, distrito de Balboa, Corregimiento de Pedro González, Archipiélago de las Perlas, Provincia de Panamá.

El proyecto se encuentra ubicando dentro del Megaproyecto, Pearl Island, único proyecto de isla privada con una marina de clase mundial, un aeropuerto privado y mil hectáreas de reserva natural, a solo un breve vuelo de 20 minutos desde el centro de las Américas.

El Ritz Carlton Reserve Pearl Island, se concibe un desarrollo hotelero, que incluirá la construcción de un hotel de 86 habitaciones administrado por Ritz-Carlton Reserve, con las siguientes amenidades: un edificio principal, que incluye la recepción, tiendas minoristas de lujo, espacio de actividades y conferencias, un espacio de esparcimiento para niños denominado Ritz Kids, una cafetería y biblioteca. También incluirá un salón de baile principal y una sala de juntas con acceso a un jardín delantero. El espacio adicional para reuniones estará disponible en muchas terrazas abiertas en toda

la propiedad, así como en numerosas áreas verdes y la playa. El proyecto constará con tres restaurantes incluida una osterería italiana ubicada en el edificio principal, un bar de playa con una cevichería peruana y un bar/restaurante con enfoque en carnes y mariscos de tipo parrillada argentina. Tendrá además un spa y gimnasio cercano al edificio principal que incluirá un jardín de entrada, equipo cardiovascular y pesas libres, espacio comercial, un salón de eventos, un área de meditación y salones de tratamientos para parejas, así como unos salones exclusivos por género. Para finalizar contará con dos canchas de tenis para brindar a los huéspedes un escape adicional dentro del proyecto.

Contará con un área de piscinas y áreas verdes, así como acceso directo a la playa de Don Bernardo en la parte Este de la isla. Existirá una piscina independiente para adultos y una para niños, así como amplias áreas verdes para las funciones al aire libre y la recreación. Finalmente, las 86 habitaciones del Ritz-Carlton Reserve Pearl Island estarán distribuidas de la siguiente forma:

Cantidad	Modulo	Llaves x Modulo	Total, de Llaves	Sencillas	Dobles	Suites
10	Habitaciones Típicas	4	40	20	20	0
9	Suites Ejecutivas	2	18	0	9	9
1	Ritz Carlton Suite	2	2	0	1	2
6	Branded Villa Tipo A	3	18	0	6	12
2	Branded Villa Tipo B	4	8	0	2	6

Todas las habitaciones contarán con grandes terrazas al aire libre y terrazas cubiertas, algunas incluyen piscinas privadas y duchas al aire libre. Además, existirán edificios ubicados a lo largo de la calle principal destinados a este mismo propósito para minimizar el movimiento de personal de servicio cerca de los módulos y garantizar la privacidad de los huéspedes.

El emisor fue creado para financiar la construcción y desarrollo del proyecto y su posterior operación. Las oficinas del emisor se encuentran ubicadas Calle 50 Final y 77 San Francisco, Edificio Banistmo Piso 2B, Oficina 2B.

El emisor a la fecha no ha sufrido ninguna reclasificación financiera al giro de su negocio, fusión o consolidación, ni adquisición o disposición de activos distintos a los que se relación al giro normal de su negocio. Los estados financieros que acompañan a este reporte reflejan la situación financiera de la compañía al 31 de marzo de 2023.

Hechos de importancia durante periodo

- 29 de octubre 2021 – Obtención de Resolución No. SMV-487-21
- 23 de mayo 2022 - Modificación de Términos y Condiciones No. SMV-197-22
- 25 de octubre 2022 – Renovación de Registro de Estabilidad Jurídica. Resolución No.79-2021

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Al 31 de marzo de 2023, la compañía tenía un total de activos circulantes de \$USD 1.01 millones, compuesto principalmente por USD 1.00 millones de cuenta por cobrar accionistas y USD 10,403 en efectivo. Durante el primer trimestre 2023 se acumularon USD 9,333 en pasivos circulantes lo que colocó el capital de trabajo de la Compañía (activos circulantes menos pasivos circulantes) en USD 1,001,070 mientras que al cierre de 2022 era USD 1.01 millones.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La compañía no ha realizado inversiones de capital durante el primer trimestre del 2023 en tanto la emisión para la financiación del proyecto no ha sido completada. Los gastos realizados durante el periodo corresponden mayoritariamente a los requerimientos necesarios para la consecución de la emisión pública y la constitución de la sociedad. Los mismos fueron financiados por medio de un incremento en la deuda con partes relacionadas. Estos aportes de capital representan (USD 267,691) un 26.5% del total de activos.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Al 31 de marzo del 2023, la empresa no se encontraba en operación comercial, pero se han registrados gastos operativos por \$10,732 los mismos fueron financiados por aporte del accionista. La compañía no ha tenido operaciones ni construcción durante el primer trimestre del 2023.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Descripción de la industria

Para el tercer trimestre de 2022, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIBT, presentó un crecimiento del 11% respecto al año anterior. El PIB valorado a precios constantes registró, según cálculos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), de US\$11,097.2 millones al finalizar septiembre del 2022, que correspondió a un aumento de B/.1,327.8 millones. El gobierno de Panamá estima que el PIB anual superará en 9% el cierre de 2021 (US\$ 63,610 millones), situándose en US\$ 69,330 millones. Panamá sigue liderando el crecimiento económico en la región y las estimaciones del FMI, BM y Cepal para el año 2023 es de 4.2%.

Al cierre del año 2022, la categoría de actividad turística en su conjunto mostró una variación positiva en los Ingresos Turísticos (IT) anuales, situándose en US\$ 4,720.6 millones lo cual

representa un aumento del 105.1 % en comparación con el mismo período del año pasado (2021) demostrando una franca recuperación del sector posterior a la Pandemia de Covid-19.

Gracias a la recuperación de la dinámica turística mostrada en el periodo 2021 - 2022, Panamá retuvo el segundo lugar entre los países centro americanos más competitivos en turismo, según el Índice de Competitividad de Viajes y Turismo publicado en junio de 2022 por el Fondo Económico Mundial. De acuerdo a la ATP, éste destaca a Panamá como potencia turística por su ubicación geográfica y entorno favorable para hacer negocios.

Panamá recibió un total de 1.9 millones de turistas hasta diciembre del año 2022, lo que supone un aumento del 141.9% con respecto al año anterior y coloca al país cerca de los niveles de llegadas registrados previos a la pandemia (2019). Gracias a la favorable ubicación que tiene Panamá, considerada por muchos como el Hub de las Américas y la designación de Panamá como receptor de la expo de ecoturismo a realizarse en 2023, la Autoridad de Turismo de Panamá estima que en 2023 llegaran más de 2.3 millones de turistas al país.

La entidad, en base a cifras de la Organización Mundial del Turismo (OMT), destacó que el país centroamericano tuvo un "buen desempeño" en comparación con la recuperación global (63 %) y regional (79 %).

Como se esperaba, dada las características del segmento hotelero del Emisor, se ha mostrado una robusta recuperación en sector hotelero de mundial y en particular en el segmento de ultra lujo. Panamá no fue la excepción cerrando la ocupación hotelera global en 53.0% a septiembre de 2022. Sobre este punto vale recalcar que históricamente el segmento de ultra lujo al cual pertenece el desarrollo del Emisor tiene una tasa de ocupación promedio del 74.6% (2022), la cual es significativamente más alta que la ocupación del sector hotelero en general, que ha promediado solo el 65.6% durante el mismo período de tiempo a nivel mundial. De igual manera, la tasa de ocupación promedio de los hoteles de lujo en Panamá es de alrededor del 80% frente al 53.0% de todos los hoteles combinados reportado por la ATP.

El turista de lujo gasta entre \$8,000 y \$10,000 por viaje en Panamá. La estadía promedio varía de 5 a 7 días dependiendo de la zona frente al turista tradicional que gasta en promedio \$2,595 por viaje y se queda alrededor de 8 días (septiembre de 2022). De igual manera, los turistas tradicionales viajan en promedio una vez al año en comparación con los turistas de lujo que viajan más de 4 veces al año.

Principales Mercados en que Compite

Para el año 2020 existían en total 20,000 habitaciones hoteleras distribuidas en mas de 1,00 establecimientos en el territorio nacional registrados en la Autoridad de Turismo de Panamá, la gran mayoría perteneciente al segmento turístico tradicional. La mayor concentración se presente en Ciudad de Panamá con un 32%, seguido de Chiriquí con un 21% y en tercer lugar se encuentra Bocas del Toro con un 10% al igual que la Provincia de Coclé.

Sin embargo, el Emisor considera que dentro del segmento de resorts de lujo al que pertenece su desarrollo propuesto, es el único hotel de ultra lujo en Panamá ubicado en una isla privada con un desarrollo de uso mixto, una marina de clase mundial, un aeropuerto privado, mil hectáreas de reserva natural y con el soporte de una marca de reconocimiento mundial como Ritz-Carlton. Por otro lado, lo más cercano al segmento del Emisor en Panamá son los resorts de alta exclusividad en Coclé y Bocas del Toro junto con los hoteles boutiques de ultra lujo en Chiriquí. Adicionalmente, dado que el Emisor espera atraer turistas de lejos del extranjero competirá los resorts de ultra lujo en México, Puerto Rico y Costa Rica.

De acuerdo con el Artículo VII.D.4 del Acuerdo 2-2010 de la SMV se establece lo siguiente:

- a) El Emisor no estima que las estaciones climáticas ni fluctuaciones del costo de la materia prima afecten su giro del negocio (operación Hotelera).
- b) Se espera que pueda haber un incremento en los costos de materia prima de construcción, pero el presupuesto de desarrollo posee contingencias para atender dicha situación.
- c) La mejor herramienta de mercadeo del Emisor es la referencia de sus clientes satisfechos.
- d) El Emisor depende de distintas regulaciones dictadas por la Autoridad de Turismo de Panamá.

II Parte

RESUMEN FINANCIERO

DB Hotel & Residences, S.A.

Resumen Financiero

(Cifras en USD)

Estado de Situación Financiera	1T2023 Marzo	4T2022 Diciembre	3T2022 Septiembre	2T2022 Junio
Ingresos Totales	-	-	-	-
Margen Operativo	-	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos	10,732	-56,455	59,697	42,403
Utilidad o Pérdida Neta	-266,620	-255,888	312,343	-252,646
Acciones emitidas y en circulación	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Utilidad o Pérdida por Acción	- 0.27	- 0.32	-0.31	-0.25
Depreciación y Amortización	-	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Periodo	-266,620	-255,888	312,343	-252,646

Balance General	1T2023 Marzo	4T2022 Diciembre	3T2022 Septiembre	2T2022 Junio
Activo Circulante	1,010,403	1,002,626	1,003,799	1,007,714
Activos Totales	1,010,403	1,002,626	1,003,799	1,007,714
Pasivo Circulante	9,333	11,387	11,073	13,768
Deuda a Largo Plazo	267,691	310,372	305,069	246,592
Obligaciones en valores				
Deuda Total				
Pasivos Totales	277,023	321,759	316,142	260,360
Acciones Preferidas				
Capital Pagado	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Utilidades o Perdidas Retenidas	- 266,620	- 255,888	- 312,343	-252,646
Patrimonio Total	733,380	744,112	687,657	747,354
Precio por Acción	-	-	-	-
Dividendo	-	-	-	-

RAZONES FINANCIERAS:	1T2023 Marzo	4T2022 Diciembre	3T2022 Septiembre	2T2022 Junio
Total de Activos / Total de	3.65	3.12	3.18	3.87
Total de Pasivos / Total de	0.27	0.32	0.31	0.26
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	-	-	-	-
Pasivos Totales / Patrimonio	0.38	0.47	0.46	0.35
Deuda Total / Patrimonio	-	-	-	-
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	1,001,070	991,239	992,726	993,946
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	108.26	88.05	0.34	73.19
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-	-	-	-
Utilidad Neta / Activos Totales	- 0.26	- 0.32	-0.31	-0.25
Utilidad Neta / Capital Pagado	- 0.27	- 0.26	- 0.31	- 0.25
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	- 0.36	- 0.47	-0.45	-0.34

III Parte

ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros interinos de DB Hotel & Residences, S.A. en el anexo 1

IV Parte

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

V Parte

DIVULGACIÓN

De conformidad con lo establecido en el 6-2001 de la Comisión Nacional de Valores, queda expresamente entendido que este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y el público en general.

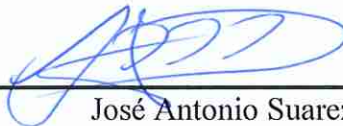
1. Medio de divulgación

Este informe de actualización será divulgado a través del portal Web de la compañía (www.pearlisland.com) y de la página de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2. Fecha de divulgación 0

A partir del 1 de junio 2023

FIRMA



José Antonio Suarez
Gerente Financiero

DB Hotel & Residences, S. A.

Estados Financieros Interinos

Trimestre terminado al 31 de marzo 2023

CONTENIDO

Informe de la Administración.....	1
Estados de Situación Financiera.....	2
Estados de Resultados.....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	4
Estados de Flujos de Efectivos.....	5
Notas a los Estados Financieros Interinos.....	6-15

**LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTA DE
DB HOTEL & RESIDENCES, S.A.**

Hemos preparado los estados financieros interinos adjuntos de DB Hotel & Residences, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, y los estados de resultados integrales y flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas importantes, debido ya sea a fraude o a error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y efectuar estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Contador

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la revisión para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.



Yelina Guerra

Contador Público Autorizado

Lic 0121-2018

19 de mayo 2023

Panamá, República de Panamá



DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Situación Financiera Por el Trimestre que terminó el 31 de marzo de 2023 (Cifras en balboas)

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	10,403	1,974
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 6)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,652</u>
Total de activos	<u>1,010,403</u>	<u>1,002,626</u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar a relacionadas (Nota 6)	267,691	247,127
Cuentas por pagar a proveedores	<u>9,333</u>	<u>11,387</u>
Total de pasivos	<u>277,023</u>	<u>258,514</u>
Patrimonio		
Capital en acciones (Nota 7)	1,000,000	1,000,000
Déficit acumulado	<u>(266,620)</u>	<u>(255,888)</u>
Total de patrimonio	<u>733,380</u>	<u>744,112</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>1,010,403</u>	<u>1,002,626</u>

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Resultado Integral
Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023
(Cifras en balboas)

	31-mar-23 <i>No Auditado</i>	31-mar-22 <i>Auditado</i>
Ingresos	-	-
Total de Ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos Operativos		
Honorarios por servicio profesionales	10,625	71,984.00
Misceláneos	<u>107</u>	<u>123.00</u>
Total de Gastos Operativos	<u>10,732</u>	<u>72,107</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>- 10,732</u>	<u>- 72,107</u>



DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023 (Cifras en balboas)

	<u>Capital Social</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,000,000	(138,136)	861,864
Resultado Integral			
Pérdida Neta	<u>-</u>	<u>(117,752)</u>	<u>(117,752)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,000,000	(255,888)	744,112
Resultado Integral			
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(10,732)</u>	<u>(10,732)</u>
Saldo al 31 de Marzo de 2023	<u>1,000,000</u>	<u>(266,620)</u>	<u>733,380</u>



DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023 (Cifras en balboas)

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Pérdida neta	(10,732)	(117,752)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por Cobrar – Compañía Relacionada	652	(652)
Cuentas por pagar a proveedores	<u>(2,054)</u>	<u>2,982</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(12,134)</u>	<u>(115,422)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y efectivo neto provisto las actividades de financiamiento	<u>20,564</u>	<u>113,990</u>
Aumento neto en el efectivo	8,429	(1,432)
Efectivo al inicio del año	<u>1,974</u>	<u>3,406</u>
Efectivo al final del año	<u><u>10,403</u></u>	<u><u>1,974</u></u>

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(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. Como parte de este proceso, el accionista de la Compañía deberá concluir previamente la fase de negociación para adquirir la sociedad que posee los terrenos en los que se tiene previsto desarrollar el proyecto. El cumplimiento del hito asociado a esta adquisición es clave para poder desarrollar el plan establecido por la Compañía.

Mediante Resolución No.150/2021 del 13 de octubre de 2021, Don Bernardo Hotel, S.A. cedió todos los derechos e incentivos fiscales que le fueron otorgados en virtud de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo a la Compañía por el tiempo restante de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 80 de 2012. Los derechos e incentivos fiscales cedidos a la Compañía constan en la Resolución No.077/2017 de 24 de mayo de 2017 y la Resolución No.29/2021 del 12 de marzo de 2021

El 25 de octubre de 2021, mediante Resolución N°79-2021 emitida por el Ministerio de Comercio e Industrias, se aprobó la inscripción de DB Hotel & Residences, S. A., en el Registro de Estabilidad Jurídica de las Inversiones, bajo registro N°741, por un plazo de diez (10 años), con excepción de la garantía de estabilidad tributaria en el orden municipal, que se otorga por un plazo de cinco (5) años

Los planes de financiamiento total de la obra se espera que sean realizados a través de aportes de capital por parte los 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.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

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

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones relacionadas adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Los estados financieros han sido preparados sobre la base 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 Adoptadas por la Compañía

No hay nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que hayan sido adoptadas en el período, que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

(b) Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones Emitidas, pero aún no Adoptadas por la Compañía

Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes - Modificaciones de la NIC 1

Las modificaciones de alcance reducido de la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa.

La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad ni por los acontecimientos posteriores a la fecha de presentación del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o el incumplimiento de un pacto). Las modificaciones también aclaran el significado de la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar a la clasificación de los pasivos, especialmente en el caso de las entidades que anteriormente tenían en cuenta las intenciones de la dirección para determinar la clasificación y en el caso de algunos pasivos que pueden convertirse en capital.

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

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

(b) Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones Emitidas, pero aún no Adoptadas por la Compañía

Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 (aplazadas desde el 1 de enero de 2021).

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que esta modificación tendría en los estados financieros de la Compañía y en la información a revelar.

Revelación de Políticas Contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de las NIIF 2

El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de las políticas contables significativas. Las modificaciones definen lo que es "información significativa sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es significativa. Además, aclaran que no es necesario revelar la información sobre políticas contables no significativas. Si se divulga, no debe ocultar la información contable significativa.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de Prácticas de las NIIF 2, "Cómo hacer juicios de materialidad", para proporcionar orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La Administración está evaluando el impacto de los cambios que esta modificación tendría en los estados financieros de la Compañía y en la información a revelar.

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.

Activos Financieros

Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo, el efectivo, los efectos de caja y los depósitos a la vista en instituciones financieras

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

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

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.

Deterioro de Activos Financieros

Los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

Baja en Activos Financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, este reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, este continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores 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.

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.

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

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

Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Utilidad (Pérdida) por Acción

La utilidad (pérdida) básica por acción mide el desempeño de la Compañía sobre el período reportado y se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) disponible para los accionistas comunes entre el promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

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. La expectativa del accionista que el financiamiento total de la obra se dará por medio de aportación de capital de los accionistas.

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.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

3. Administración del Riesgo Financiero

Riesgo de Liquidez

La Compañía se encuentra en una etapa preoperativa, actualmente sus flujos de efectivo provienen de compañías relacionadas para hacerle frente a sus obligaciones con sus proveedores. A partir de 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.

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 flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 Años</u>	<u>Más de 5 Años</u>
31 de diciembre de 2023			
Cuentas por pagar a proveedores	9,333	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	267,691	-	-
31 de diciembre de 2022			
Cuentas por pagar a proveedores	11,387		
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	247,127	-	-

Administración del Riesgo de Capital

Para poder evitar cualquier riesgo de capital, el accionista de la Compañía ha acordado fondear todos los gastos en la etapa preoperativa hasta la emisión pública donde se espera obtener los fondos necesarios para iniciar el desarrollo del Proyecto. De esta forma, la Compañía espera contar con la capacidad para poder cubrir sus obligaciones y gastos durante la etapa en curso. La Compañía no mantiene préstamos bancarios. Véase Nota 7 para mayores detalles.

Medición de Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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, tal como se indica a continuación:

- 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.

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

3. Administración del Riesgo Financiero

Medición de Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

La Compañía no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en el estado de situación financiera. Para los instrumentos financieros que no están registrados a su valor razonable en el estado de situación financiera, su valor en libros se aproxima a su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo y bajo riesgo de créditos (en los casos de activos). Estos instrumentos financieros incluyen: el efectivo en banco, cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar a proveedores, y cuentas por pagar a relacionadas.

4. Activos y Pasivos Financieros

La Compañía mantiene sus instrumentos financieros registrados a costo amortizado, tal y como se presenta a continuación:

	<u>31 de Marzo de</u> 2023	<u>31 de diciembre de</u> 2022
Activos financieros		
<i>Activos financieros a costo amortizado</i>		
Cuentas por cobrar a relacionadas	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,652</u>
Pasivos financieros		
<i>Pasivos financieros a costo amortizado</i>		
Cuentas por pagar a proveedores	9,333	11,387
Cuentas por pagar a relacionadas	<u>267,691</u>	<u>247,127</u>
	<u>277,023</u>	<u>258,514</u>

La Compañía no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en los estados financieros.

5. Efectivo

El Efectivo se detalla de la manera siguiente;

	<u>31 de Marzo de</u> 2023	<u>31 de diciembre de</u> 2022
Cuentas corrientes	<u>10,403</u>	<u>1,974</u>

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

6. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada

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

	<u>31 de Marzo de</u> <u>2023</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Cuentas por cobrar		
Accionista	1,000,000	1,000,000
Otra partes relacionadas	-	652
	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,652</u>
Cuentas por pagar		
Accionista	267,438	247,127
Otras partes relacionadas	253	-
	<u>267,691</u>	<u>247,127</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. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

El 29 de octubre de 2021, la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No. SMV-487-21, resolvió registrar los siguientes valores de DB Hotel & Residences, S. A., para su oferta pública, de US\$232,000,000 en acciones comunes, representado por 9,000,000 acciones comunes con un precio de venta de US\$25.74 cada una

El 9 de mayo de 2022, se solicitó a la superintendencia del Mercado de Valores la modificación de los términos y condiciones de la emisión antes descrita, a un valor total y conjunto de las acciones comunes de US\$120,060,000, representado por 9,000,000 acciones comunes con un precio de venta de US\$13.34 cada una, misma que fue aprobada mediante resolución No.SMV-197-22 del 23 de mayo de 2022.

Los dividendos no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiese derivar de sus operaciones. La Compañía no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos. Las acciones comunes pagaran dividendos de acuerdo a lo estipulado por la Junta de Accionistas, quién resolvió establecer como política pago de

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023 (Cifras en balboas)

7. Capital Social (Continuación)

dividendos la declaración y pago trimestral de dividendos, hasta el máximo permitido por la Ley.

El 21 de junio de 2022 se promulgó en Gaceta Oficial la Ley 314 que modifica la Ley 80 de 2012 que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística y otras disposiciones. La Ley 314 establece incentivos de créditos fiscales a inversionistas en empresas turísticas cuyos proyectos estén inscritos en el Registro Nacional de Turismo, dentro del cual se encuentra DB Hotel & Residences, S.A. Este incentivo fiscal se otorgará hasta el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha realizado la oferta inicial para la emisión de acciones comunes, debido a que se encuentra en espera de la promulgación y reglamentación de la Ley 314 de incentivos turísticos. Una vez la misma sea reglamentada, la Compañía procederá con las gestiones necesarias para la emisión pública de acciones de acuerdo con los nuevos términos de la Ley y lo que se establezca en el reglamento.

8. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y Administrativos con base a su naturaleza que han sido incluidos en la determinación de la utilidad de operación se presentan a continuación

	<u>31 de Marzo de</u> 2023	<u>31 de diciembre de</u> 2022
Honorarios profesionales	10,625	98,715
Comisiones y subscripciones	-	18,691
Otros	<u>107</u>	<u>346</u>
	<u>10,732</u>	<u>117,752</u>

DB Hotel & Residences, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Trimestre que término el 31 de marzo de 2023

(Cifras en balboas)

9. Pérdida Neta y Pérdida Neta Integral Básica por Acción

La utilidad integral básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el año reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad integral entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el año.

El cálculo de la utilidad integral básica por acción se presenta a continuación:

	<u>31 de Marzo de</u> <u>2023</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Pérdida neta y pérdida neta integral	<u>(10,732)</u>	<u>(117,752)</u>
Número promedio ponderado de acciones	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Pérdida neta y pérdida neta integral básica por acción	<u>(0.01)</u>	<u>(0.12)</u>