

## **Factores de Riesgo**

### **Riesgo de fuerza mayor.**

El Emisor, que es una empresa que se dedica a la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, operación y venta de proyectos turísticos, pudiera verse afectada por situaciones de fuerza mayor como desastres naturales o pandemias que pudieran ralentizar o paralizar la actividad turística tal como ocurre durante ciclos económicos bajos y está ocurriendo con la pandemia Covid-19 en el año 2020 y lo que va de 2021.

### **Riesgo de liquidez de mercado secundario.**

Debido a la falta de un mercado de valores secundarios líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran las Acciones Comunes pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender las Acciones Comunes. Existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender las Acciones Comunes por falta de inversionistas interesados en comprarlos.

### **Riesgo de no pago dividendos.**

El Emisor no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos. La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva, según la Política de Dividendos del Emisor, que es la que ejerce el poder absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, conforme a dicha Política de Dividendos del Emisor, declarar o no dividendos. Los Tenedores de Acciones Comunes del Emisor se podrían ver afectados en su inversión, siempre y cuando el Emisor no genere las utilidades y ganancias necesarias que a criterio de la Junta Directiva puedan ser suficientes para declarar dividendos conforme a la Política de Dividendos del Emisor.

### **Riesgo por ausencia de historial del Emisor.**

El Emisor fue establecido el 15 de diciembre de 2020 por lo que no cuenta con un historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en este Prospecto Informativo, lo cual imposibilita un análisis histórico del progreso y manejo de la compañía. De igual manera, el Emisor no estuvo en operación y no realizó operaciones al 31 de diciembre de 2020, por lo que no se registran ni ingresos ni gastos en este cierre fiscal.

## **II. FACTORES DE RIESGO**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar las Acciones Comunes se deben cerciorar que comprenden los riesgos descritos en esta Sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas,



han sido identificados como aquellos de que suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de las Acciones Comunes. Los factores de riesgo descritos a continuación no pretenden sustituir a las preguntas y consultas que el interesado en la Emisión debe efectuar a sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera estime oportuno consultar antes de tomar su decisión de inversión.

La inversión en las Acciones Comunes constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores del riesgo y demás términos y condiciones establecidos en las Acciones Comunes y en el presente Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o la Emisión están los siguientes:

#### **A. Riesgos de la Oferta**

##### **Riesgo de fuerza mayor.**

El Emisor, que es una empresa especialmente constituida para llevar a cabo la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, operación y venta de proyectos turísticos de lujo, pudiera verse afectada por situaciones de fuerza mayor como desastres naturales o pandemias que pudieran ralentizar o paralizar la actividad turística tal como ocurre durante ciclos económicos bajos y está ocurriendo con la pandemia Covid-19 en el año 2020 y lo que va de 2021.

##### **Riesgo de liquidez de mercado secundario.**

Debido a la falta de un mercado de valores secundarios líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran las Acciones Comunes pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender las Acciones Comunes. El mercado de valores panameño es pequeño y poco desarrollado. No existe un gran número de inversionistas institucionales e inversionistas en general que facilite la venta de valores de manera permanente. Por ende, existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender las Acciones Comunes por falta de inversionistas interesados en comprarlos en ese momento.

##### **Riesgo por responsabilidad limitada.**

El artículo 39 de la ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia del Emisor, el accionista que no ha pagado totalmente sus acciones no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de la porción que adeuda a la sociedad por la Emisión de sus acciones.

##### **Riesgo de partes relacionadas de la Emisión.**

Prival Bank S.A. actúa como estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank. Prival Securities, Inc. es 100% subsidiaria de Prival Bank, S.A., quien a su vez actúa como Puesto de Bolsa y Casa de Valores del Emisor.

##### **Riesgo de no pago dividendos.**

El Emisor no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos. La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva, según la Política de Dividendos del Emisor, que es la que ejerce el poder absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, conforme a dicha Política

de Dividendos del Emisor, declarar o no dividendos. Los Tenedores de Acciones Comunes del Emisor se podrían ver afectados en su inversión, siempre y cuando el Emisor no genere las utilidades y ganancias necesarias que a criterio de la Junta Directiva puedan ser suficientes para declarar dividendos conforme a la Política de Dividendos del Emisor.

**Riesgo de no cierre de Fusión y de no cierre de Escisión y Compraventa de Acciones.**

Tal como se describe en la sección III.A.16, a la fecha del presente Prospecto, el Emisor ha suscrito el Contrato de Promesa de Fusión y Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones; no obstante, la firma y perfeccionamiento del Contrato de Fusión de DB Hotel con DON BERNARDO queda sujeta al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso y aquellas contenidas en el propio Contrato de Promesa de Fusión, a fin de que el Emisor efectivamente absorba todos los activos, derechos y obligaciones de DON BERNARDO (incluyendo las Fincas Don Bernardo, sobreviviendo el Emisor y por lo tanto, quedando el Emisor como propietario de los activos, licencias y contratos necesarios para desarrollar y poner en marcha el Proyecto y las Fincas Don Bernardo integradas y formando parte del Proyecto). También queda supeditada al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Colocación dentro del plazo indicado, la firma y perfeccionamiento del Contrato de Escisión y Compraventa de Acciones con DB Playa y con Península, esta última propietaria de la Finca Península, a fin de que Península, como sociedad escindida, escinda a favor DB Playa, como sociedad beneficiaria, la Finca Península y posteriormente el Emisor adquiera la totalidad de las acciones emitidas, y en circulación de Península, quedando el Emisor como único propietario de DB Playa, de manera que la Finca Península sería integrada y formaría parte del Proyecto, la cual es necesaria para su construcción, desarrollo y operación.

En caso de que dichos Contratos no se suscriban y/o no se cumplan las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso, en base al Contrato de Suscripción, el cual establecería, entre otras cosas, la custodia del Monto de Compra por un Agente de Garantías y constitución de una prenda bursátil sobre las Acciones Comunes, hasta tanto los Créditos Fiscales hayan sido reconocidos a favor de los Tenedores Registrados como Inversionistas Primeros Adquirientes, se ejecutaría la devolución del Monto de Compra a los Tenedores Registrados (como Inversionistas Primeros Adquirientes) y la devolución, mediante la recompra a través del mercado secundario, de las Acciones Comunes al Emisor.

**Riesgo de no reconocimiento de Créditos Fiscales.**

En el caso de que la Dirección General de Ingresos (DGI) no emitiera una resolución a favor de cada uno de los Tenedores Registrados, en su calidad de Inversionista Primer Adquiriente, por la cual se le reconocen los Créditos Fiscales por el cien por ciento (100%) del Monto de Compra, el Agente procederá a emitir una Certificación de No Ejecución, enviando dicha certificación al tercero que corresponda, y mediante una recompra en el mercado secundario se deberá: a) Entregar el Monto de Compra (mediante pago) al Tenedor Registrado que corresponda; y b) Ejecutar la Prenda sobre las Acciones Comunes y traspasar al Emisor, las Acciones Comunes para su cancelación.

**Riesgo de liquidez de los Créditos Fiscales.**

Debido a la falta de un mercado secundario líquido para los Créditos Fiscales emitidos conforme a la Ley 122 del 31 de diciembre de 2019 en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran las Acciones Comunes pudieran verse afectados en caso de



que necesiten vender o ceder los Créditos Fiscales reconocidos a su favor. El mercado de Créditos Fiscales panameño es pequeño y poco desarrollado. No existe un gran número de inversionistas institucionales e inversionistas en general que facilite la venta de Créditos Fiscales de manera permanente. Por ende, existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender los Créditos Fiscales por falta de inversionistas o contribuyentes interesados en comprarlos en ese momento. Adicionalmente, en caso de que se pueda dar la venta de los créditos fiscales, la cesión de los mismos pudiera causar un impuesto pagadero al fisco.

**Riesgo de modificación de términos y condiciones.**

El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión, según se detalla en la Sección III.A.38 del Prospecto. Una modificación de los términos y condiciones de la Emisión puede afectar adversamente a los Tenedores Registrados.

**Riesgo de ausencia temporal de póliza de seguro.**

A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no cuenta con pólizas de seguro CAR ("Construction ALL Risk") y/o otras pólizas de seguro, ya que el Emisor no ha iniciado las obras del proyecto turístico en mención. Sin embargo, el Emisor contará con dichas pólizas de seguro previo al inicio de obras.

**Riesgo de prelación.**

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los dividendos declarados y no pagados correspondientes a las Acciones Comunes no tendrá preferencia sobre el pago del capital y de los dividendos declarados y no pagados que deban recibir tenedores de Acciones Comunes de cualquier otro tipo con motivo de la liquidación o disolución del Emisor. El pago del capital y de los dividendos declarados y no pagados correspondientes a cualquier Tipo de Acciones Comunes, no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor.

**B. Riesgos del Emisor**

**Riesgo por ausencia de historial del Emisor.**

El Emisor fue establecido el 15 de diciembre de 2020 por lo que no cuenta con un historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en este Prospecto Informativo, lo cual imposibilita un análisis histórico del progreso y manejo de la compañía. De igual manera, el Emisor no estuvo en operación y no realizó operaciones al 31 de diciembre de 2020, por lo que no se registran ni ingresos ni gastos en este cierre fiscal.

**Riesgo de construcción.**

El uso de fondos de la Emisión está ligado a la adquisición y al desarrollo del proyecto turístico de lujo Ritz-Carlton Reserve. Tratándose de un proyecto que será objeto de construcción, existen una serie de riesgos inherentes a la mayoría de los proyectos de esta naturaleza, tales como: disponibilidad de materiales y mano de obra, disputas laborales, cambios de condiciones climáticas inesperados y otras dificultades no anticipadas. Estos riesgos podrían causar costos adicionales y/o demoras en la terminación del Proyecto, lo cual a su vez podría impedir que el Emisor reciba los ingresos requeridos.

**Riesgo general del Emisor.**

El Emisor es una empresa turística y sus operaciones hoteleras podrían verse afectadas



por la ciclicidad de sus ingresos, una disminución en la ocupación de sus habitaciones, una disminución en los precios por habitación y avances tecnológicos que afecten el sector.

**Riesgo por ausencia de principios y procedimientos de gobierno corporativo.** El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, lo que implica que podrían existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones. No obstante, lo anterior vale mencionar que el grupo empresarial del cual forma parte el Emisor ha adoptado un Código de Ética y conformó un Comité de Ética desde su inicio. Estas medidas obedecen a políticas y normativa interna de dicho grupo y no están basadas en ninguna reglamentación específica. El Código de Ética del grupo empresarial indica que en todos los niveles organizacionales se evitarán, reportarán y/o administrarán aquellas situaciones, actividades o negocios que por su naturaleza generen potenciales "conflictos de interés" y pudieran poner en riesgo la integridad de la empresa y el proceso de toma de decisiones. El Comité de Ética, el cual cuenta con tres (3) miembros de la Junta Directiva, tendrá conocimiento de ello.

#### **Riesgo por ausencia de Obligaciones de No Hacer**

El Emisor no ha asumido "Obligaciones de No Hacer" en relación con la Emisión.

#### **Riesgo de Crédito**

El Emisor no tiene riesgo de crédito en las cuentas por cobrar, debido a que el Emisor se encuentra en etapa preoperativa.

#### **Riesgo de Liquidez**

El Emisor tiene obligaciones al 30 de junio de 2021. 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 del Emisor cuando administra su capital es garantizar la capacidad del Emisor para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital. El Emisor no mantiene préstamos bancarios.

### **C. Riesgos del Entorno**

#### **Riesgo país.**

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas en Panamá.

#### **Riesgo político.**

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las

políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, fiscales, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones.

**Riesgo de cambios en materia fiscal.**

El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los dividendos devengados de las Acciones Comunes, las ganancias de capital generados de enajenaciones de las Acciones Comunes y los créditos fiscales, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro. El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco legal y fiscal, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

**Riesgo de regulación.**

Variaciones en la regulación de la actividad del Emisor podrían incidir en su rentabilidad. Adicionalmente, cambios en materia fiscal, laboral, comercial entre otros pueden incidir en las operaciones del Emisor. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variación en el marco regulatorio aplicable al sector turístico. No obstante, el Emisor tiene contemplado realizar todas las gestiones requeridas a fin de acogerse a los beneficios establecidos en la Ley 54 de 1998, por la cual se dictan medidas para la estabilidad jurídica de las inversiones.

**Riesgo jurisdiccional.**

El Emisor, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones que generen un impacto negativo en el marco regulatorio aplicable al sector turístico.

**D. Riesgos de la Industria**

**Riesgo por competencia.**

La actividad del Emisor se desarrolla dentro de la industria turística. Existen otros proyectos turísticos que compiten con el Emisor, a nivel local e internacional por lo que la disponibilidad de estos y otros desarrollos del sector turístico en el futuro, podrían causar que la competitividad de la industria se incrementa colocando presión a la baja a los precios y afectando la rentabilidad del Emisor. Por lo tanto, el Emisor está sujeto a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de dicha industria, tales como riesgo operativo, riesgo tecnológico, riesgo financiero entre otros riesgos. Igualmente, en esta industria se encuentran presente los riesgos relacionados con la presencia de múltiples productos sustitutivos, y existe el riesgo de disminución de barreras de entrada a la industria, lo cual puede incrementar la naturaleza competitiva de la misma.

**Riesgo de mercado.**

El Emisor se dedicará principalmente a la actividad turística de lujo de prestación de servicios de alojamiento y actividades complementarias de esparcimiento para los huéspedes y visitantes. Por lo tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán principalmente de los siguientes factores:

- (i) El desempeño de la economía local y global;
- (ii) El desempeño del sector Hoteles y restaurantes local y global; y
- (iii) El desempeño del sector turístico, local y global.

La industria de Hoteles y Restaurantes es estacional, y está sujeta a las fluctuaciones del comportamiento de la actividad macroeconómica local y global. Esto se debe a que contracciones o desaceleraciones en las actividades macroeconómicas podrían afectar la industria, al darse reducciones en los niveles de ingreso. El escenario anterior podría afectar la rentabilidad del Emisor una vez tengas sus operaciones hoteleras en pie.

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

Los Ingresos y los flujos de efectivos futuros del Emisor serán sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Emisor no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo. En adición, el Emisor no mantiene préstamos bancarios. El financiamiento total de la obra se dará por medio de aportación de capital de los accionistas.

**Riesgo de incremento de costos.**

La actividad del Emisor podría verse afectada por un incremento en sus costos operativos, incluyendo pero no limitándose a, un incremento en el costo de energía eléctrica, costo de mano de obra, costo de materiales o insumos, costo de transporte e impuestos.

**Riesgo de litigios legales.**

A la fecha de autorización del registro de la presente Emisión, el Emisor no mantiene litigios legales pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia de la Emisión.

**III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA****A. Detalles de la Oferta**

La Junta Directiva del Emisor, en reunión extraordinaria celebrada el 20 enero de 2021, aprobó la emisión, oferta pública y registro ante la SMV y su listado ante la BVP, de las Acciones Comunes, cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo.

**1. Emisor**

Las Acciones Comunes serán ofrecidas por DB Hotel & Residences, S.A. a título de Emisor, Empresa Turística con RNT emitido por la Autoridad de Turismo de Panamá mediante la Resolución No. 150/2021 de 13 de octubre de 2021.

**2. Inversionistas**

La oferta pública de las Acciones Comunes no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas.

**3. Ausencia de Derecho Preferente de Suscripción**