EMERALD CAY
ISLAND RESORT

ISLA PASTOR BOCAS DEL TORO - PANAMÁ

EMERALD CAY BOCAS, S.A.

EMERALD CAY BOCAS, S.A. (en adelante, el "Emisor") es una sociedad anónima panameña, constituida según las leyes de la República de Panamá, e inscrita desde el 7 de enero de 2022 en el Registro Público de Panamá, según consta en la Sección Mercantil a Folio electrónico Nº 155717303, Asiento No.1 del Registro Público. Pacto social protocolizado en la Escritura Pública No. 67 de 4 de enero de 2022, corregida mediante la Escritura Pública No. 849 de 26 de enero de 2022 y reformado mediante la Escritura No. 3,705 de 11 de abril de 2022, todas de la Notaría Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá. Las oficinas principales del Emisor se encuentran ubicadas en la Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, P.H. MMG Tower, Piso No. 12, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá, teléfono (507) 214-7585, emera.ccayresort@gmail.com

OFERTA PUBLICA DE HASTA OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS
ACCIONES COMUNES DE LA CLASE B, A UN PRECIO INICIAL DE
US$1,000.00
POR ACCIÓN

US$88,500,000.00

La Junta Directiva del Emisor, mediante Acta de Junta Directiva fechada 13 de abril de 2022, autorizaron la oferta pública de Acciones Comunes Clase B de su capital autorizado por un total de hasta OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (88,500) acciones con valor inicial de colocación de Mil dólares (US$[1]1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América cada una (en adelante las "Acciones" o las "Acciones Clase B" o las "Acciones Comunes Clase B") cada una. Las Acciones Clase B estarán sujetas al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirán en forma inmovilizadas y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Posterior a la oferta inicial de colocación, las Acciones Clase B serán negociadas a precio de mercado, es decir, superior o inferior a su valor inicial de colocación según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Las Acciones Clase B tendrán derecho a voto a razón de un voto por cada acción. También tendrán derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva del Emisor, así como a recibir fondos producto de la liquidación del Emisor de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Los dividendos de las Acciones Clase B no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto que pudiese derivarse de la inversión. Por ser instrumentos de participación, las Acciones Clase B no tienen fecha de vencimiento.

"LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO ASI COMO LA DEMAS DOCUMENTACION E INFORMACION PRESENTADAPOR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISION."

	Precio al público	Comisiones y gastos	Neto al Emisor
Por unidad	US$ 1,000.00	US$ 63.55	US$ 936.45
Total	US$ 88,500,000.00	US$ 5,623,784.04	US$ 82,876,215.96

Fecha de Impresión: 28 de junio de 2022 Fecha de Oferta Inicial:29 de junio de 2022

Fecha de Emisión: 1° de julio de 2022

[1] Toda referencia de "US$" en el presente Prospecto Informativo corresponde a DOLARES moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

DIRECTORIO DE PARTICIPANTES

EMERALD CAY ISLAND RESORT

EMISOR
EMERALD CAY BOCAS, S.A.
Torre MMG, Piso No.12
Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
Panamá, Ciudad
Tel. (507) 214-7586
emeraldcayresort@gmail.com
Att. Arq. Eduardo Quintero
(Administrador SERI e Informes)

GLOBAL VALORES, S.A.
GLOBAL BANK CORPORATION

AGENTE COLOCADOR Y CASA DE VALORES
GLOBAL VALORES, S.A.
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Apartado 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono (507) 206-2077
www.globalbank.com.pa
Att. Luis Cargiulo

GLOBAL BANK

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
GLOBAL BANK CORPORATION
Torre Global Bank
Santa Maria Business District
Tel. (507) 206-2000
www.globabank.com.pa
Att. Jorge Vallarino Strunz | Jorge.vallarino@globalbank.com.pa

INFANTE & PÉREZ ALMILLANO

ASESORES LEGALES
INFANTE & PEREZ ALMILLANO
Torre P.H. 909, Piso No. 12
Calle 50 y Calle 74 San Francisco
Tel. (507) 321-2222 Fax. (507) 322-2212
www.ipal.com.pa
Att. Nadiuska López Moreno | nlopez@ipal.com.pa

CONSULTOR FINANCIERO
JUAN GERMÁN RAMÍREZ BARRÁEZ
Torre PDC, Piso No. 16, 16-C
Av. Samuel Lewis y Calle 56 Este. Obarrio
Tel. (507) 62008129 | jgerman.ramirez@gmail.com

FORZACREATIVA

DISEÑO DEL PROYECTO
FORZA CREATIVA, CORP.
Torre MMG, Piso No. 12, Buro
Av. Paseo del Mar. Costa del Este
Tel. (507) 6780-2344 (507) 214-7586
info@forzacreativa.net

AUDITOR EXTERNO
FRANCISCO J. ESPAÑA.
Edificio Géminis – Apto. 1B
Calle 55 Abel Bravo. Obarrio
Tel. (507) 6616-1067 (507) 263-2949
josespa22@yahoo.com.mx

ENTIDAD DE REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio P.H. Global Plaza, Piso No. 8
Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50)
República de Panamá
Apartado Postal 0832-2281 WTC Panamá
Teléfono: (507) 501 1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

INSCRIPCIÓN Y LISTADO
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex)
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-00963, Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
bolsa@latinexgroup.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINCLEAR)
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex)
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado Postal 0823-04673, Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
operaciones@latinexcentral.com
www.latinexcentral.com

I.DEFINICIONES.

A continuación, se presenta las definiciones o significados de los principales términos utilizados a lo largo del presente Prospecto Informativo. De existir discrepancia entre los términos al reverso de las Acciones Clase B y otros Documentos de la Emisión, el significado aquí incluido prevalecerá. No obstante, si la definición del término es contrario a lo definido en leyes, acuerdos o reglamentos adoptados por entes de la República de Panamá, aquellos significados prevalecerán sobre los aquí detallados.

Los términos podrán ser usados en singular o plural, femenino o masculino, resaltados o sin resaltar y en todas esas formas tendrán el significado provisto en esta sección.

a. **"Acciones", "Acciones Clase B" o "Acciones Comunes Clase B"**: Se refiere a las ochenta y ocho mil quinientas (88,500) Acciones Comunes Clase B que el Emisor ofrecerá de manera pública mediante los servicios de intermediación en la compra y venta de valores del Puesto de Bolsa a través de la entidad autorregulada "Bolsa Latinoamericana de Valores -Latinex".

b. **"Agente" o "Agente de Pago"**: Se refiere a GLOBAL BANK CORPORATION, sociedad con Licencia Fiduciaria que cumple con los requisitos del Acuerdo No. 2-2010 para el ejercicio de este cargo.

c. **" Contrato de Agencia"**: Se refiere al Contrato para la prestación de servicios de agente de pago, registro y transferencia suscrito entre el Emisor e GLOBAL BANK CORPORATION.

d. **"Contrato de Agente de Valores y Puesto de Bolsa"**: Se refiere al contrato suscrito entre el Emisor y la casa de valores, GLOBAL VALORES, S.A., suscrito para intermediar en la oferta pública de las Acciones Clase B.

e. **"Día Hábil"**: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

f. **"Documentos de la Emisión"**: Se refiere al presente Prospecto Informativo, a los contratos en los cuales se fundamentan los derechos y obligaciones de Las Partes y el Macrotitulo de las Acciones.

g. **"Emisión"**: Se refiere a la emisión y oferta pública inicial de OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (88,500) Acciones Comunes, con un valor total de **OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES (US$88,500,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

h. **"Emisor"**: Se refiere a la sociedad "Emerald Cay Bocas, S.A.", una sociedad anónima panameña, constituida según las leyes de la República de Panamá, e inscrita desde el 7 de Enero del 2022 en el Registro Público de Panamá, según consta en la Sección Mercantil a Folio electrónico Nº 155717303, Asiento No.1 del Registro Público. Su Pacto Social consta protocolizado en la Escritura Pública No. 67 de 4 de enero del 2022, corregida mediante la Escritura No. 849 de 26 de enero de 2022 y Reformado mediante Escritura Pública 3,705 de 11 de abril de 2022, todas de la Notaría Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá. Las oficinas principales del Emisor se encuentran ubicadas en la Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, P.H. MMG Tower, Piso No. 12, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá, teléfono (507) 214-7586

i. **"Empresa Turística"**: Persona jurídica que realice inversiones de desarrollo turístico y de servicios turísticos, inscrita en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá, para los efectos del presente prospecto informativo: el Emisor.

j. "**Fecha de Emisión**": Se refiere a aquella fecha en la que el **Emisor** efectivamente ha expedido las **Acciones Clase B** que serán objeto de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

k. "**Fecha de Impresión**": Se refiere a la fecha exacta en que el Prospecto Informativo Definitivo de la emisión de las **Acciones Comunes del Emisor** ha sido autorizado para oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores.

l. "**Fecha de Liquidación**": Se refiere a la fecha en la que el **Emisor** reciba el pago del precio de venta acordado para una o más acciones que sean parte de la presente Emisión.

m. "**Fecha de Oferta**": Se refiere a aquella fecha en que el valor previamente registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá es ofrecido al público inversionista, y generalmente a través de un mercado organizado.

n. "**Fecha de Oferta Inicial**": Se refiere al día 29 de junio de 2022.

o. "**Fecha de Pago**": Se refiere a aquella fecha en que la suma correspondiente de capital o dividendos con relación a las **Acciones Comunes** será pagada a los Tenedores Registrados de la emisión, según se establece en el Prospecto Informativo Definitivo.

p. "**Inversionista Primer Adquirente**": Persona natural o jurídica que adquiere en la primera colocación las **Acciones Comunes del Emisor**.

q. "**Latinex**" o "**BLV**": Se refiere a la **Bolsa Latinoamericana de Valores – Latinex**, organización autorregulada en la cual convergen la oferta y compra de valores, y para nuestros efectos, las **Acciones Clase B**.

r. "**Ley 80 de 2012**": Se refiere a la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012 que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en Panamá, modificada en su artículo 9 por la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019 y reglamentada por el **Decreto Ejecutivo 364 del 23 de julio del 2020**, mediante la cual se establece que a los inversionistas se le permite la obtención de un crédito fiscal del 100% sobre el impuesto sobre la renta, por su inversión en la adquisición de bonos, acciones y demás instrumentos financieros emitidos por empresas que estén inscritas en el Registro Nacional de Turismo, incluyendo a sociedades de inversión inmobiliaria debidamente registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores, que posteriormente se negocien en una bolsa de valores en la República de Panamá y obtengan, entonces, su incentivo fiscal otorgado por la Dirección General de Ingresos.

s. "**Macrotítulo**" o "**Título Global**": Se refiere al valor que representa la totalidad o parte de una emisión de valores, en este prospecto informativo se refiere a las **Acciones Clase B del Emisor**, estos deben cumplir con los conceptos de ser seriales, divisibles y fungibles.

t. "**Mayoría de Tenedores Registrados**": Se refiere a aquellos Tenedores Registrados de las **Acciones Comunes** que representen por lo menos el cincuenta y un porciento (51%) de las **Acciones Comunes Clase B** emitidas y en circulación.

u. "**Participante**": Se refiere a todo miembro de una central de valores.

v. "**Puesto de Bolsa**": Se refiere a una entidad jurídica que cuenta con una licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República y que, a su vez, es miembro de una bolsa de valores lo cual le faculta a intermediar en la compra y venta

de valores o instrumentos financieros a través de los recursos administrativos y tecnológicos de una Bolsa de Valores.

w. "**Registro de Tenedores**": Se refiere al Registro de Tenedores de las Acciones **Comunes Clase B** que el **Agente de Pago, Registro y Transferencia** mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Emisión de cada acción, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dichas acciones sean inicialmente expedidas, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios de las mismas.

x. "**Superintendencia del Mercado de Valores**" o "**SMV**": Se refiere a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, entidad gubernamental que regula el registro de emisiones para oferta pública y supervisa, en general, el mercado de valores de la República de Panamá y sus participantes.

y. "**Tenedores Registrados**": Se refiere a aquellas personas a cuyos nombres una o más **Acciones Clase B** estén en un momento determinado inscrito en el Registro de Tenedores.

Tabla de Contenido

I.DEFINICIONES.....5

II. RESUMEN DE TERMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA.....11

III. FACTORES DE RIESGO.....16

A. LA OFERTA: 16
B. EL EMISOR:.....18
C. EL ENTORNO:.....19
D. LA INDUSTRIA:.....20

IV. DESCRIPCION DE LA OFERTA.....22

A. DETALLES DE LA OFERTA.....22
1. AUTORIZACIÓN Y TIPO DE VALORES.....22
2. CANTIDAD. 22
3. EMISOR: OFERENTE 22
4. PRECIO INICIAL DE LA OFERTA. 22
5. INVERSIONISTAS Y AUSENCIA DE LÍMITE DE INVERSIÓN.....23
6. AUSENCIA DE PLAZO Y PAGO DE CAPITAL. 23
7. PAGOS DE DIVIDENDOS.....23
8. FORMA DE PAGO DE LOS DIVIDENDOS. 24
9. FECHA DE OFERTA INICIAL. 24
10. FECHA DE EMISIÓN. 24
11. HISTORIAL DE PRECIO. 24
12. DILUCIÓN. 25
13. PRECIO INICIAL DE OFERTA. 25
14. INVERSIONISTAS Y AUSENCIA DE LÍMITE DE INVERSIÓN.....25
15. DERECHO CONVERTIBLE.....26
16. AUSENCIA DE DERECHO PREFERENTE DE SUSCRIPCIÓN.....26
17. FORMA DE EMISIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES COMUNES CLASE B.....26
18. TITULARIDAD.....28
19. DEPÓSITO PREVIO.....28
20. RÉGIMEN DE TENENCIA INDIRECTA.....28
21. TRANSFERENCIA DE DERECHOS BURSÁTILES Y DE ACCIONES EMITIDAS EN CERTIFICADOS FÍSICOS. 30
22. CANJE Y DENOMINACIÓN DE LOS ACCIONES COMUNES. 31
23. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD 31
24. DINEROS NO RECLAMADOS. 31
25. CANCELACIÓN. 32
26. PRESCRIPCIÓN. 32
27. LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLE. 32
B. EL AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA. 32
1. IDENTIFICACIÓN DEL AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA. 32

2. Generalidades de la Designación de Agente de Pago, Registro y Transferencia..... 34
3. Contrato para la Prestación de Servicios en Calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia..... 34
4. Emisión, Autenticación y Registro por el Agente de Pago, Registro y Transferencia..... 38
C. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y las Certificaciones de Inversionista: Primer Adquirente..... 40
D. Desvinculación del Agente de Pago, Registro y Transferencia..... 41
E. Modificaciones y Cambios..... 42
F. Actuación de los Tenedores Registrados..... 43
G. Declaraciones del Emisor..... 44
1. Declaraciones:..... 44
H. Obligaciones de Hacer y de No Hacer por parte de El Emisor..... 45
1. Obligaciones de Hacer..... 45
2. Obligaciones de No Hacer del Emisor:..... 46
I. Eventos de Incumplimiento:..... 46
J. Vencimiento Anticipado..... 46
K. Notificaciones..... 46
L. Plan de Distribución de las Acciones Comunes..... 47
M. Mercados..... 48
N. Gastos de la Emisión:..... 48
O. Uso de los Fondos Recaudados..... 49
P. Impacto de la Emisión..... 50
Q. Garantía..... 52

V. INFORMACIÓN DEL EMISOR..... 52

A. Historia y Desarrollo del Emisor..... 52
B. Capital Accionario..... 54
1. Capital Social Autorizado y el Capital Pagado..... 54
C. Pacto Social y Estatutos del Emisor..... 55
D. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores Y Empleados..... 58
1. Junta Directiva y Dignatarios..... 58
2. Ejecutivos Principales, Administradores y Empleados..... 61
3. Asesores Legales..... 61
4. Consultor Financiero..... 61
5. Auditores Externos..... 61
6. Compensación..... 62
7. Gobierno Corporativo..... 62
8. Propiedad Accionaria..... 62
9. Accionistas..... 62
10. Partes Relacionadas..... 63
E. Tratamiento Fiscal..... 63
F. Descripción del Negocio del Emisor..... 64
1. Giro Normal del Negocio..... 65
2. Estructura Organizativa..... 65
3. Propiedades, Planta y Equipo..... 65
4. El Proyecto: Emerald Cay Island Resort..... 65
3. Descripción de la Industria..... 78
3.1 Análisis de situación..... 78
4. Principales mercados en que compite..... 88
5. Marco regulatorio..... 90

A. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS 97
1. TENDENCIAS MACROECONÓMICAS DE PANAMÁ 97

VI. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 102

A. LIQUIDEZ 103
B. RECURSOS DE CAPITAL 103
C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES 103
1. SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR AL 15 DE ABRIL DE 2022 103
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS 104

ANEXO NO. 1 105

(INFORME DE AVALÚO DE LAS FINCAS INSCRITAS AL FOLIO REAL NO. 10227 Y 10228) 105

ANEXO NO. 2 106

BALANCE INICIAL PRE OPERATIVO 106

II. RESUMEN DE TERMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA.

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta, y el detalle de los factores de riesgo de la misma. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender alguno de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

Emisor:	**EMERALD CAY BOCAS, S.A. (EMERALD CAY ISLAND RESORT) ("El Emisor" o "Emisor")**
Valores:	Acciones Comunes Clase B (también referidas como las "Acciones" o "Acciones Clase B" o "Acciones Comunes Clase B")
Cantidad de Acciones:	Hasta 88,500 Acciones Comunes Clase B
Total de la Oferta Pública:	US$88,500,000.00 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Representación de las Acciones:	Las Acciones Comunes Clase B serán emitidas de forma nominativa y registrada.
Precio Inicial de Venta:	Las Acciones Comunes Clase B serán ofrecidas al público con un valor inicial de US$1,000.00 por acción, luego de su colocación inicial el precio de negociabilidad podrá fluctuar según las condiciones del mercado.
Fecha de Oferta Inicial:	29 de junio de 2022.
Fecha de Emisión:	1° de julio de 2022
Dividendos:	Las Acciones Comunes Clase B pagarán dividendos de tiempo en tiempo, según lo determine la Junta Directiva del Emisor, con los fondos legalmente disponibles para ello. Es esperado que dentro de los cinco (5) primeros años de la Fecha de Oferta Inicial de las Acciones Clase B el Emisor no declare dividendos.
Uso de los Fondos:	Los fondos recaudados por la colocación mediante oferta pública de las Acciones Comunes Clase B del Emisor serán destinados para el financiamiento del diseño, construcción, equipamiento y puesta en marcha del nuevo proyecto Emerald Cay Island Resort, en Isla Pastores, Provincia de Bocas del Toro.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	**GLOBAL VALORES, S.A.**
Consultor Financiero:	**JUAN GERMÁN RAMÍREZ BARRAEZ**
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	**GLOBAL BANK CORPORATION**
Asesores Legales:	**INFANTE & PEREZ ALMILLANO ("IPAL")**
Auditor externo:	**FRANCISCO J. ESPAÑA**
Ley aplicable:	Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y demás leyes que le sean aplicable.
Registro:	Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá Resolución SMV No. 244-22 de 28 de junio de 2022
Listado:	Bolsa Latinoamericana de Valores | Latinex
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores ("Latinclear")
Tratamiento Fiscal:	El tratamiento fiscal de esta Emisión se rige por el artículo 334 del Decreto Ley 1 de 1999, el artículo 2 de la Ley 18 de 2006, los artículos 117-B, 117-C, 117-D y 117-E del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, los artículos 701 y 733 de la Ley 8 de 1956 (Código Fiscal), el artículo 9 de la Ley 80 de 2012 y los artículos 2, 3, y 4 del Decreto Ejecutivo 364 de 2020, como todos estos artículos han sido enmendados, o sean enmendados, subrogados o derogados en un futuro. Impuesto sobre la renta con respecto a Ganancias de Capitales: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por la

	Ley No. 18 de 2006, establece para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y el impuesto complementario, que no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. El Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 dispone que, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital como lo señala el artículo 117-B del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionado por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012). Exceptuando los casos que se encuentran estipulados en los artículos 117-D y 117-E del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionados por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012 y modificados por el Decreto Ejecutivo 62 de 2018) el comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de Capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar como lo señala el artículo 117-B. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial, como lo señala el artículo 117-C del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionado por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012), acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del periodo fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente. En caso de que un tenedor de las acciones adquiera éstas fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor o al Agente de Pago el registro de la transferencia de las Acciones a su nombre deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones comunes. Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, tal como fueron modificados por la Ley 8 de 2010 establecen que los dividendos que se paguen sobre las acciones nominativas estarán sujetos al pago del impuesto sobre dividendos equivalentes a una tasa del diez por ciento (10%), siempre y cuando, los dividendos se originen de renta considerada de fuente panameña y gravable; y de cinco por ciento (5%) cuando los dividendos se originen de rentas provenientes de fuente

	extranjera, de intereses que se paguen o acrediten sobre valores emitidos por el Estado y las utilidades provenientes de su enajenación y de intereses que se reconozcan sobre depósitos bancarios de cualquier tipo mantenidos en bancos establecidos en Panamá. El literal (h) del artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, prevé que las personas jurídicas no estarán obligadas a hacer la retención de que trata dicho artículo sobre la parte de sus rentas que provenga de dividendos, siempre que las personas jurídicas que distribuyan tales dividendos también hayan estado exentas de la obligación de hacer la retención o hayan pagado el impuesto correspondiente en otras jurisdicciones. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de las Acciones. Cada tenedor registrado de una Acción deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en las Acciones antes de invertir en las mismas. <u>Incentivos Fiscales a la Inversión Turística</u>: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de La Ley 80 del 8 de noviembre de 2012, modificado por el artículo 1 de la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019, los primeros adquirientes de las Acciones Clase B tendrán derecho a que se les otorgue un crédito fiscal equivalente al 100% del valor de su inversión, es decir, el valor de adquisición de las Acciones Clase B. Los artículos 2, 3 y 4 del Decreto Ejecutivo 364 del 23 de julio del 2020, disponen que cada inversionista deberá presentar documento que acredite su condición de primer adquiriente, una Declaración Jurada, certificaciones de la SMV, la BLV y la ATP, así como un carta del Agente de Pago, Registro y Transferencia; que los créditos fiscales se podrán utilizar a partir del segundo año para cancelar hasta el 50% del impuesto sobre la renta del periodo anterior, a razón de un máximo de 15% (del valor del crédito reconocido) anual durante los siguientes diez años; y que estos créditos podrán ser cedidos, negociados o transferidos total o parcialmente a favor de otros contribuyentes. La transmisión de los créditos fiscales no conlleva la transmisión de las Acciones Clase B, ni viceversa.
Garantías:	La presente oferta pública de Acciones Comunes Clase B del Emisor no cuenta con garantía a favor de los prospectivos inversionistas.
Modificaciones y Cambios:	La Documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los inversionistas de las Acciones Comunes Clase B con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia de Mercado de Valores, para su autorización previa su divulgación. Esta clase de correcciones y enmiendas no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados las Acciones Comunes Clase B. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia de Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

	En el evento de que el Emisor desee modificar los términos y condiciones de esta emisión, podrá hacerlo igualmente en cualquier momento con el voto favorable de los accionistas Registrados de las Acciones Comunes Clase B que representen al menos el 51% del valor nominal emitido y en circulación de dicha Clase de acciones. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 y sus modificaciones, por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro y Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.
Factores de Riesgo:	La Junta Directiva del Emisor considera que, entre otros, estos son los factores de riesgo de gran envergadura: 1. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza y de desastre natural: Hechos de la naturaleza, catastróficos o no, podrían tener un impacto severo sobre los activos físicos que forman parte del patrimonio del Emisor o causar la interrupción de sus actividades. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto material adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados. 2. Riesgo de ausencia de historial operativo y de operaciones rentables en periodos recientes: El Emisor fue constituido en el mes de enero del año 2022, con el propósito de funcionar u operar como un desarrollo turístico, localizado en la Provincia de Bocas del Toro, República de Panamá. El inicio de obras del proyecto turístico dependerá del éxito de la colocación mediante oferta pública de estas Acciones Clase B. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica adicional suministrada en el presente prospecto informativo. 3. Riesgo operacional o de giro del negocio: El Emisor recibirá flujos derivados de la actividad hotelera. Por lo tanto, una disminución de la ocupación de las habitaciones podría afectar la capacidad del Emisor de generar flujos de efectivo. Igualmente, una disminución de los precios de las habitaciones hoteleras en la Provincia de Bocas del Toro puede afectar adversamente la capacidad del Emisor de generar efectivo a futuro. 4. Riesgo Legal: El Emisor no tiene injerencia alguna en cuanto a la adopción o derogación de las leyes aplicables al sector turismo en la República de Panamá. En este sentido, pese a que el Emisor cumpla con los requerimientos de la Ley No. 80 de 2012, enmendada por la Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019, no puede asegurar que prospectivos inversionistas podrán hacer uso de los incentivos fiscales

	que el debido cumplimiento de dichas excertas legales conlleva. 5. Riesgo de Iliquidez: El mercado de valores de la República de Panamá es un mercado iliquido. Esto implica que si futuros inversionistas deseen enajenar las Acciones Comunes Clase B es probable que el valor de enajenación no represente la ganancia que a futuro había proyectado dicho inversionista. *Para más Información sobre los "Factores de Riesgo" favor léase la Sección No. III en su totalidad.*

III. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida ya sea parcial o total de capital o de no obtener la ganancia o el rendimiento esperado. Los potenciales inversionistas de esta Emisión deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar la capacidad de generar flujos de efectivo a futuro del Emisor.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesoría que el potencial inversionista debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación con la posible inversión en las Acciones Clase B de la presente Emisión. La inversión en las Acciones Clase B constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo, y demás términos y condiciones establecidos para la emisión de las Acciones Clase B y en este Prospecto Informativo. Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión incluimos, pero sin limitar a, los siguientes factores:

A. La Oferta:

1. Riesgo de existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión. La oferta pública presentada en este prospecto informativo es sobre una emisión de instrumentos de patrimonio o títulos de participación accionaria, por ende, las obligaciones del Emisor tienen preferencia o prelación en un evento de cese de las actividades, liquidación y disolución de la sociedad frente a los tenedores de las acciones comunes del Emisor.

2. Riesgo de Ausencia de Creador de Mercado: La emisión de las Acciones Clase B no cuentan con un *"creador de mercado"* para facilitar la liquidez de las Acciones Clase B.

3. Riesgo de Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer: El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de las Obligaciones de Hacer u Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección IV, literal "H" de este Prospecto Informativo, o contenidas en uno o varios de los "Documentos de la Emisión" podría ocasionar que el Emisor no logre captar o mantener los fondos necesarios para el diseño, la construcción, el equipamiento o la puesta en marcha del proyecto turístico Emerald Cay Resort.

4. Riesgo de Iliquidez (Mercado Secundario): Se refiere al riesgo de que un activo tenga que venderse a un precio menor al de mercado debido a su escasa liquidez. El mercado de valores de Panamá es un mercado ilíquido, por lo cual es probable que un accionista que desee vender sus Acciones Clase B lo pueda hacer más sin lograr una apreciación de su inversión.

5. Riesgo de Ausencia de Garantías: La emisión de las Acciones Clase B del Emisor no cuentan con fondo de amortización ni garantía alguna a favor de los inversionistas.

6. Riesgo de Modificación de los Términos y Condiciones: Los términos y Condiciones de la presente Emisión podrían ser modificados de conformidad con el Acuerdo No

4-2003. Una modificación de los términos y condiciones de la Emisión puede afectar adversamente a los Tenedores registrados de las Acciones Clase B

Riesgo de Partes Relacionadas: Los Asesores Legales para la presente emisión y el Agente de Pago, Registro y Transferencia forman parte de un mismo Grupo Económico. De igual forma, la Casa de Valores es miembro de la Bolsa y participante del Custodio, y estos últimos dos son parte de un mismo Grupo Económico.

7. Riesgo de Uso de los Fondos: Los fondos o dineros producto de la colocación en oferta pública de las Acciones Clase B del Emisor están destinados para el diseño, construcción, equipamiento y puesta en marcha del complejo turístico Emerald Cay Island Resort, así como capital de trabajo y demás usos necesarios para el proyecto. De no colocarse una cantidad de las Acciones de la Clase B que los promotores del proyecto consideren suficiente para llevar adelante el mismo, o en el evento de que los accionistas de la Clase A no logren aportar al Emisor las fincas en las cuales se tiene previsto construir el proyecto Emerald Cay Island Resort, o en su defecto fincas de características similares en Isla Pastores, se podría afectar la viabilidad del proyecto Emerald Cay Island Resort. De suceder que el Emisor no logre el diseño, construcción, equipamiento y puesta en marcha del complejo Emerald Cay Island Resort, la posición financiera del Emisor sería adversamente afectada.

8. Riesgo de Pago Dividendos No Periódicos: El Emisor se reserva el derecho de declarar dividendos para cada período o año fiscal, y no tiene la obligación de pagar dividendos anualizados, como tampoco acumulativos. Es esperado que dentro de los cinco (5) primeros años de la fecha de oferta inicial de las Acciones Clase B el Emisor no declare dividendos.

   Una posible declaratoria de dividendos a su vez depende de la generación de utilidades por parte del negocio del Emisor, por lo que la rentabilidad que recibiría el inversionista será variable e incluso pudiera no recibir rentabilidad alguna.

9. Riesgo de inexistencia de un compromiso de recompra o redención anticipada de los valores. La presente oferta pública de Acciones Clase B del Emisor no conlleva un compromiso de recompra por su parte, ergo, los inversionistas que desean hacer efectiva su inversión deberán vender sus Acciones en el mercado secundario.

10. Riesgo de tratamiento fiscal:
    a. Acciones y dividendos: El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Acciones o los dividendos que puedan declararse con relación a las mismas, ya que la eliminación o modificación de dicho tratamiento fiscal compete a las autoridades nacionales. El Emisor tampoco puede garantizar el marco jurídico que regula la emisión en materia fiscal, se mantendrá mientras existan Acciones emitidas y en circulación.

    b. Incentivos Ley 80 de 2012 y Ley 122 de 2019 (enmendadas y/o reglamentadas): El Emisor espera que los inversionistas Primeros Adquirientes de las Acciones Clase B logren obtener un importante retorno de su inversión con fundamento en la emisión de créditos fiscales por parte del estado panameño, los cuales dependen del cumplimiento de la Ley 80 de 2012 -*como ha sido enmendada de tiempo en tiempo*- y, en especial de la Ley

122 de 2019 y su reglamentación por parte de autoridades. A la fecha, el Emisor ya se encuentra registrado como Empresa Turística ante la Autoridad de Turismo de Panamá, siendo este el primer requisito para obtener el derecho a obtener los créditos fiscales. En adición, el Emisor deberá también cumplir con el registro para oferta pública de esta emisión en la Superintendencia del Mercado de Valores y posterior negociación de las Acciones Clase B en la Bolsa Latinoamericana de Valores, siendo estos dos requisitos *sine qua* non para que los inversionistas Primeros Adquirientes puedan obtener el derecho o elegibilidad de los créditos fiscales. Si los créditos fiscales son ajustados a la baja o eliminados en su totalidad por el Estado panameño, el retorno de los Inversionistas Primeros Adquirientes puede verse afectado.

c. Beneficios exclusivos al primer suscriptor: Los créditos fiscales derivados de la Ley 80 de 2012, como la misma ha sido enmendada y reglamentada hasta el 31 de marzo de 2022, contempla que solo el inversionista primer adquiriente de los títulos de esta oferta podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos el reconocimiento de los créditos fiscales a su favor.

B. El Emisor:

1. Riesgo por ausencia de razones financieras: A la fecha de impresión del presente prospecto Informativo, el Emisor se encuentra aún en fase preoperativa; por ende, no ha generado ingresos y en consecuencia no es posible presentar razones de rendimiento sobre activos (ROA) ni sobre patrimonio (ROE). En cuanto al apalancamiento, al 15 de abril de 2022 la relación deuda a patrimonio fue de 0.0416.

2. Riesgo por la ausencia de historial operativo: El Emisor, Emerald Cay Bocas, S.A., fue constituido en el mes de enero de 2022 con el único propósito de construir y operar un proyecto de hotelería el cual aún no ha iniciado operaciones. Por ende, el Emisor no posee una trayectoria o historial operativo que los prospectivos inversionistas puedan analizar para tomar una decisión de inversión informada en cuanto a los beneficios de invertir en esta oferta pública de títulos de participación patrimonial.

3. Riesgo operacional o del giro de negocios: Se proyecta que el Emisor recibirá flujos de ingresos de la actividad hotelera y turística una vez inicie operaciones. Una disminución en la industria de turismo de la República de Panamá puede afectar adversamente la capacidad del Emisor de retribuir la inversión a sus Accionistas Clase B.

4. Riesgo por la ausencia total o parcial de implementación de políticas de gobierno corporativo: Siendo el Emisor una sociedad recientemente creada, que no ha iniciado operaciones y que su objetivo de negocios es el desarrollo del proyecto turístico Emerald Cay Island Resort en la Provincia de Bocas del Toro, el Emisor no cuenta con manuales contentivos de la Política de Gobierno Corporativo.

5. Riesgo por daños ocasionados por desastres naturales: La Provincia de Bocas del Toro no es ajena a desastres naturales, tales como: sequías, lluvias extremas, huracanes, ciclones, el aumento del nivel del mar, las marejadas, las temperaturas extremas, como también, amenazas de origen geo- tectónicos (sismos, tsunamis, volcanes, deslizamientos, etc.) Un desastre natural podría ocasionar daños severos sobre los activos del Emisor. El Emisor

no puede asegurar que los daños sufridos por desastres naturales o geotécnicos sobrepasen el límite de sus pólizas de Seguro, por lo cual tendrían un efecto adverso en el negocio del Emisor.

6. Riesgo por limitación de responsabilidad: De conformidad a la Ley No. 32 de 1927, los accionistas de una sociedad anónima -como el Emisor- solo son responsables por el monto de sus aportes.

7. Riesgo de liquidez de fondeo: La presente emisión no cuenta con suscriptores en firme, por lo cual el fondeo del proyecto para el cual no hay certeza en que esta oferta pública sea colocada en su totalidad.

8. Riesgo de Dilución potencial o incremento en la colocación de las acciones: El Emisor podría emitir nuevas acciones distintas a las que se refiere el presente prospecto informativo lo cual podría ocasionar una dilución de la posición accionaria de los tenedores registrados.

9. Riesgo de Reducción Patrimonial: Los términos y condiciones de las Acciones Clase B del Emisor no limitan su capacidad de gravar sus bienes presentes y futuros, ni imponen restricciones para recomprar sus acciones o reducir su capital más allá de las contenidas en Ley 80 de 8 de noviembre de 2012 que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en Panamá, modificada en su artículo 9 por la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019 y reglamentada por el Decreto Ejecutivo 364 del 23 de julio del 2020. Una reducción en el patrimonio del Emisor puede ocasionar su incapacidad para construir, equipar o poner en marcha el proyecto Emerald Cay Island Resort.

C. El Entorno:

1. Riesgo derivado de la economía panameña: Todas las actividades del Emisor se desarrollarán dentro de la República de Panamá. Así las cosas, la capacidad del Emisor de generar resultados operativos depende de las condiciones políticas y económicas de Panamá.

2 Riesgo por la política macroeconómica de Panamá: Modificaciones en la política económica o monetaria del gobierno panameño podría afectar la industria de turismo y, por ende, tener un impacto negativo adverso en las condiciones financieras del Emisor, lo cual no puede ser medible a la fecha.

3. Riesgo por escenario político: La economía panameña está ampliamente ligada a los vaivenes políticos que tengan lugar en el país. En ese orden de ideas, se percibe que disturbios políticos que generen incertidumbre en cuanto al futuro financiero y del mercado laboral podrían afectar la capacidad del Emisor de obtener materias primas para la construcción del proyecto a precios razonable, así como su capacidad de contar con mano de obra calificada e idónea.

4. Riesgo cambiario: Desde 1904, con la suscripción del Convenio Taft, la República de Panamá ha utilizado el "dólar" como moneda de curso legal. Desde tal instrumento jurídico, y ya luego bajo otro fundamento legal, se usa el "dólar" de los Estados Unidos de América como la moneda de curso legal. Como tal, en Panamá no existe un Banco

Central que maneje la política monetaria del país, ni funcione como prestamista del último recurso.

5. Riesgo de inflación: Se refiere al riesgo de aumento de precios de los materiales, de mano de obra y de servicios que, como consecuencia, causen un declive en el poder adquisitivo del Emisor. De igual forma, una disminución del poder adquisitivo de las personas podría impactar a la baja las tasas de ocupación del hotel.

6. Riesgo de modificaciones a las leyes que regulen la industria del turismo en Panamá: Emerald Cay Island Resort cuenta con su inscripción en el Registro Nacional de Turismo desde el 29 de marzo de 2022, estando sujeto a la regulación panameña siendo su regulador primario la Autoridad de Turismo de Panamá ("ATP"). Cualquiera enmienda en las leyes o regulaciones aplicables al Emisor, o adopción de nuevas regulaciones, podrían causar retrasos en las etapas de desarrollo del proyecto; o bien incremento en los costos, ambos escenarios que causarían un perjuicio palpable 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.

7. Riesgo económico y financiero por la pandemia Sars-CoV-2 (COVID-19): La pandemia de coronavirus COVID-19 es la crisis de salud global que define el siglo XXI[2] y el mayor desafío enfrentado por la humanidad desde la Segunda Guerra Mundial. Desde su aparición en Asia, a finales del año 2019 el virus ha llegado a los continentes de África, Américas, y Europa, incrementado cada día su rata de propagación. Panamá -al igual que muchos otros países- ordenó cuarentena a los ciudadanos, canceló grandes reuniones, convenciones nacionales e internacionales, conciertos, ferias, entre otros, que impactaron negativamente la industria del turismo y hotelería.

   Según datos de la Organización Mundial del Turismo ("OMT") durante los diez primeros meses del año 2020, el turismo retrocedió a los niveles de 1990 con una caída estimada del más del 70%.[3]

   La incertidumbre sobre lo que pueda regir en el futuro de la actividad turística después del COVID- 19 ha traído un debate académico y profesional en los últimos meses en Panamá y el mundo, esta imposibilidad de prever lo que pueda ocurrir para el país tiene un elevado costo en cuanto a la capacidad de diseñar las políticas correctas, o al menos más viables, para superar la situación actual del sector, que en este momento se encuentra sumido en una gran caída de su valor económico y social producto de la pandemia.

   No obstante, se estima que el Emisor iniciará operaciones en una era post COVID-19, traída -principalmente- por la inmunidad de rebaño que la última variante del virus logre (referida como "ómicron"), al ser altamente contagioso, pero menos invasivo y catastrófico en la salud.

D. La Industria:

1. Riesgo de Volatilidad: La volatilidad es un concepto estadístico que mide la variación que se produce en las cotizaciones de los activos financieros en un periodo de tiempo

[2] www.pnud.org
[3] www.unwto.org

determinado. El mercado de valores de Panamá se caracteriza por su estabilidad, por lo que el riesgo de volatilidad iría estrechamente relacionada a la fluctuación en el precio de mercado de las Acciones Clase B.

2. Riesgo por la naturaleza de la industria y la competencia: El Emisor operará comercialmente dentro de la industria de turismo y hotelería. El Emisor estará sujeto a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de la industria de hotelería, entre ellos: riesgo tecnológico, operativo, contable, entre otros diversos. De igual forma, el sector de hotelería compite con otros participantes que no les es aplicable el pago de ciertos impuestos o tributos y, por ende, el margen de ganancia del Emisor por las operaciones del hotel podría verse afectado si dichos participantes se proliferan hacia la Provincia de Bocas del Toro.

3. Riesgo por incremento de costos operativos: El Emisor podría ver afectado sus ingresos por una subida en los costos necesarios para llevar a cabo sus operaciones, tales como: incremento en la tarifa de energía eléctrica, incremento en el costo de utilidades públicas, impuestos nacionales y/o municipales, y -de mayor importancia- la recién aprobación del aumento del salario mínimo en el sector de la construcción.

4. Riesgo por generación o atracción de clientes: El flujo de ingresos del Emisor depende de su habilidad de captar nuevos clientes, de retenerlos y en su capacidad de aumentar su base de clientes de forma periódica. No hacerse de una buena base de clientes, o de atracción de nuevos clientes, podría afectar la rentabilidad del complejo Emerald Cay Island Resort, y sus resultados operativos, afectando, simultáneamente, a sus accionistas.

IV. DESCRIPCION DE LA OFERTA.

A. Detalles de la Oferta.

1. Autorización y tipo de valores.

Mediante Reunión de Junta Directiva de la sociedad Emerald Cay Bocas, S.A. celebrada el pasado 13 de abril del 2022, se autorizó la emisión y oferta pública de la totalidad de las Acciones Comunes Clase B, previo registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, así como su listado para negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex Bolsa).

La Fecha de Oferta Inicial de las Acciones Comunes será el 29 de junio de 2022, o una fecha posterior, previa autorización concedida mediante Resolución SMV No. 244-22 de 28 de junio de 2022.

2. Cantidad.

La Junta Directiva del Emisor autorizó la emisión para venta mediante oferta pública de la totalidad de las Acciones Comunes Clase B, es decir ochenta y ocho mil quinientas (88,500) Acciones Comunes Clase B.

3. Emisor: Oferente

Las Acciones Clase B serán emitidas y ofrecidas públicamente por Emerald Cay Bocas, S.A. de forma directa. El Emisor no ha entablado negociaciones con ninguna persona con el objeto de que ésta sea oferente de las Acciones Clase B.

No obstante la generalidad de lo anterior, nada obsta para que un tenedor registrado de las Acciones Clase B se convierta, eventualmente, en un oferente de las Acciones Clase B del Emisor.

4. Precio Inicial de la Oferta.

Las Acciones Clase B serán ofrecidas por el Emisor, inicialmente, en el mercado primario a un precio por acción de Mil Dólares (US$1,000.00). Este precio por acción se encuentra correlacionado a la decisión de la Junta Directiva del Emisor que fija el total de la emisión de las Acciones Comunes Clase B en OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US$88,500,000.00).

Al 15 de abril de 2022 la relación Monto Total de esta Emisión sobre el Total Patrimonio del Emisor es de 1,857 veces; mientras que la relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital autorizado del Emisor se ubicó en 650 veces.

El Emisor está facultado para ofrecer las Acciones Clase B a un precio mayor o inferior, según las condiciones del mercado y si así lo determina su Junta Directiva y será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores.

Cada una de las Acciones Clase B será entregada contra el pago del precio de venta acordado para dicha Acciones en la Fecha de Liquidación.

5. Inversionistas y Ausencia de Límite de Inversión.

La oferta pública de las Acciones Clase B no está dirigida a ningún tipo de inversionistas en particular. Por tanto, las Acciones Clase B no serán ofrecidas a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridas por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado.

Igualmente, la Emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de las Acciones. Además, no existen restricciones en las transferencias de estas Acciones.

6. Ausencia de Plazo y Pago de Capital.

Las Acciones Clase B no tienen plazo de vencimiento, y por ende no existe plazo para el pago del capital invertido. El Emisor se reserva el derecho de lanzar al mercado oferta para recomprar una parte de las Acciones Clase B, en caso de que exista exceso de capital una vez sea puesto en marcha el proyecto Emerald Cay Island Resort, o exceso de utilidades en sus operaciones, en cumplimiento de las leyes de la República de Panamá que regulan la materia.

Es meritorio resaltar que las Acciones son un título de participación en el capital de una empresa, tal es el caso del emisor; y no así, un título de deuda (por ejemplo, bonos) que conlleva en sí el pago del capital invertido, bien sea por redención anticipada o por vencimiento del plazo de los títulos.

7. Pagos de Dividendos.

La Junta Directiva será la responsable de declarar los dividendos, el Emisor no tiene restricciones especiales para la declaración y pago de dividendos. Como cualquier sociedad que ejerza actividades comerciales locales, de acuerdo con las normas generales del Código de Comercio y las normas especiales de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927 sobre Sociedades Anónimas, el Emisor podrá declarar dividendos sobre utilidades netas generadas dentro de un ejercicio social, de acuerdo con sus registros contables y previa declaración de estos mediante resolución de la Junta Directiva.

Aun cuando la sociedad registre utilidades, la Junta Directiva del Emisor podrá optar por no declarar dividendos o declararlos por un valor inferior al total de las utilidades generadas. Si la Junta Directiva del Emisor resuelve declarar dividendos, deberá establecer en la resolución respectiva el periodo al cual corresponden, el valor a distribuir por acción y la fecha de pago de estos.

Para tener derecho a recibir dividendos, el tenedor debe estar registrado en el Registro que a tales fines administrará el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la fecha en que el Emisor declare el dividendo.

Cuando sea el caso, el Emisor comunicará la decisión adoptada por su Junta Directiva de distribuir dividendos mediante un "*Hecho de Importancia*" remitido tanto a la SMV como a Latinex y divulgado de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008. En dicho comunicado de Hecho de Importancia se contendrán los detalles del monto del dividendo declarado por acción, la fecha de corte usada para la determinación de los accionistas que tendrán derecho a los mismos y la fecha de pago prevista.

8. Forma de Pago de los Dividendos.

El Emisor no tiene obligación de pagar dividendos, y se estima que en los primeros cinco (5) años desde la Fecha de Oferta Inicial no se efectuará reparto de dividendos.

En el escenario que el Emisor decida proceder con el pago de dividendos, los mismos deben proceder totalmente de años fiscales previos, y deberán cancelarse en dinero pagados en dólares de los Estados Unidos de América, o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea circulada como moneda legal para el pago de deuda pública o privada en dicho país.

Para aquellas Acciones emitidas de forma global, consignados en Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) y sujetos al régimen de tenencia indirecta, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá efectuar los pagos a través de Latinclear. Recibidas las sumas por Latinclear, el Agente de Pago, Registro y Transferencia ejecutará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

Para aquellas Acciones emitidas de forma individual, el pago de dividendos se realizará en cualquiera de las siguientes formas, a opción del Tenedor Registrado de las Acciones Clase B:

1. Mediante (i) cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado de las acciones, o (ii) crédito a una cuenta bancaria mantenida por el Tenedor Registrado de las acciones a la cuenta indicada por el Tenedor Registrado de las acciones a través del sistema ACH, SWIFT o cualquier otro sistema de transferencia bancaria nacional o internacional.

2. En el evento que el Tenedor Registrado sea una Central de Valores, dichos pagos se realizarán de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de dicha Central de Valores.

9. Fecha de Oferta Inicial.

La Junta Directiva del Emisor tiene previsto como Fecha de Oferta Inicial el día 29 de junio de 2022.

No obstante, la generalidad de lo anterior, el Emisor sólo podrá hacer la oferta inicial una vez la SMV haya expedido la Resolución mediante la cual registra la Emisión y autoriza su oferta pública en Panamá.

10. Fecha de Emisión.

La Fecha de Emisión será la fecha a partir de la cual los tenedores de las Acciones Comunes Clase B tendrán derechos y obligaciones en su calidad de accionistas, como por ejemplo derechos políticos, y derechos económicos.

La Fecha de Emisión corresponde a "T+2", por lo que la Fecha de Emisión de la primera colocación de Acciones sería el 1° de julio de 2022. La Junta Directiva del Emisor contempla que, para la fecha antes indicada, tanto el proceso de registro ante la SMV, como el listado para negociación en la Latinex habrán culminado de manera satisfactoria y, por ende, las Acciones Clase B estarán disponibles para su colocación a través de un mercado organizado.

11. Historial de Precio.

Emerald Cay Bocas, S.A., es decir el Emisor, es una sociedad anónima de reciente constitución, la cual tiene entre sus objetivos principales el desarrollo, construcción y futura operativa del complejo turístico Emerald Cay Island Resort.

Por lo anterior, al Emisor no les es dable proporcionar a los inversionistas un historial de precio sobre sus acciones representativas de capital, como tampoco un historial de negocios u operaciones.

12. Dilución.

El concepto de *"dilución accionaria"* se entiende como la disminución de la participación accionaria como resultado de la emisión de nuevas acciones.

No existirá disparidad entre el valor de las Acciones Clase B a ofrecerse al público en general y el precio al que podrían adquirirlas los accionistas, directores, dignatarios, y otras personas relacionadas al Emisor. La adquisición de las Acciones Clase B por parte de personas relacionadas al Emisor se encontrará sujeta a las restricciones establecidas en la Ley 80 de 2012, como fue reformada por la Ley 122 de 2019.

De colocarse la totalidad de las Acciones Clase B sujetas a esta oferta pública, a saber, ochenta y ocho mil quinientas (88,500) acciones, y según el valor estimado para la colocación inicial de Mil dólares (US$1,000.00) por acción, el valor en los libros para las Acciones Clase A será de US$399.84.

Por otro lado, los actuales accionistas que hoy representan el cien por ciento (100%) de la tenencia accionaria del Emisor, al colocarse la Emisión a través de su oferta pública, como se encuentra descrita en este prospecto informativo, pasarían a tener un treinta y cinco por ciento (35%) en el capital accionario de la empresa, reflejando una dilución inmediata en su participación o propiedad accionaria del Emisor.

13. Precio Inicial de Oferta.

La Junta Directiva del Emisor concluyó en que el valor inicial de colocación de las Acciones Comunes Clase B, objeto de este prospecto informativo, asciende a MIL DOLARES[4] (US$1,000.00) por acción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, considerando, entre ellos, los siguientes hechos cuantificables:

1. Los gastos procedimentales para el registro del proyecto ante la Autoridad de Turismo de Panamá y el registro y listado de la Emisión en la SMV y la Latinex, respectivamente, la colocación de las Acciones Clase B; y
2. Los gastos de pre-construcción, diseño, honorarios profesionales, construcción y equipamiento del complejo turístico "Emerald Cay Island Resort".

Las Acciones Clase B serán entregadas contra el pago del precio de venta acordado para dichas acciones.

14. Inversionistas y Ausencia de Límite de Inversión.

[4] A lo largo del Prospecto Informativo, y otros "Documentos de la Emisión", la palabra "dólares" o el signo "US$" es referencia al dólar de los Estados Unidos de América, moneda que es de curso legal en dicha jurisdicción.

La oferta pública de las Acciones Clase B no está dirigida a ningún tipo de inversionistas en particular. Por tanto, las Acciones objeto de la presente Emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado.

Igualmente, la emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de Tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de las Acciones.

15. Derecho Convertible.

Las Acciones Clase B no traen adscrito a ellas ningún derecho de convertibilidad a otro tipo de valores.

16. Ausencia de Derecho Preferente de Suscripción.

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Clase B a que se refiere este Prospecto.

Los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos del Emisor podrán comprar las Acciones Clase B de la presente Emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones de mercado que los demás inversionistas, sujeto a las restricciones establecidas en la Ley 80 de 2012, como fue reformada por la Ley 122 de 2019.

17. Forma de Emisión y Representación de las Acciones Comunes Clase B.

Los Acciones Clase B objeto del presente prospecto informativo para su oferta pública, sólo serán emitidas como títulos nominativos y registrados.

1. <u>Macrotítulo:</u>

   El Macrotítulo o las Acciones Globales solamente serán emitidas a favor de una central de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada.

   Inicialmente, el Macrotítulo será emitido a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada uno de los Participantes. Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que para estos efectos ha sido previamente designada; en el caso de la emisión de las Acciones Clase B: Global Valores, S.A. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto al Macrotítulo estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Macrotítulos.

   La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Macrotítulos será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada uno de los Macrotítulos será considerado como el único propietario de dicha Acción Clase B en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo con los términos y condiciones de las acciones.

Siempre que Latinclear sea el Tenedor Registrado del Macrotítulo o las Acciones Globales, Latinclear será considerado el único propietario de las Acciones Clase B representadas en dichos títulos globales; los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales no tendrán derecho a que porción alguna de las Acciones Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear. Un inversionista podrá realizar la compra de las acciones a través de cualquier casa de valores siempre que dicha casa de valores sea, a la vez, Participante de Latinclear.

Igualmente, los pagos de dividendos bajo el Macrotítulo se harán a Latinclear como el Tenedor Registrado del mismo. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de los propietarios de derechos bursátiles con respecto al Macrotítulo y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

Latinclear, al recibir cualquier pago de dividendos en relación con el Macrotítulo acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto al Macrotítulo, de acuerdo con sus registros. Los Participantes, de manera simultánea e inmediata, lo acreditará a las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los mismos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Nótese que los traspasos entre Participantes de Latinclear deberá cumplir con los reglamentos y procedimientos de Latinclear, mismos que han sido previamente autorizados por la SMV.

En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al Emisor lo siguiente:

a. Que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo con instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de las acciones con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.
b. Que es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la Republica de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación expedida por la SMV.
c. Que fue creada para mantener valores en custodia a favor de sus Participantes, y así facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores (o instrumentos financieros) entre Participantes, mediante el mecanismo de anotación en cuenta, eliminando de esta forma la necesidad de movimiento de certificados físicos y, por ende, los riesgos que una tenencia física de valores conlleva.

Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia; en un futuro, podrán también incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas

que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Acuerdo con el Emisor celebrado entre Latinclear y el Emisor, obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de las Acciones la recuperación de los valores invertidos en las Acciones. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B en concepto de pago de dividendos declarados, se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

Latinclear no asume responsabilidad alguna de efectuar un pago debido por el Emisor si, a la fecha de dicho pago, no cuenta con disponibilidad de fondos transferidos por el Emisor para tales propósitos.

2. Acciones Individuales

El Emisor, o terceras personas facultadas para tales efectos, podrá emitir las Acciones Clase B como Certificados Individuales a favor de cualquier persona que no sea una central de custodia. Cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto al o los Macrotítulos podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en certificados físicos representativos de sus Acciones Clase B del Emisor, mediante solicitud escrita dirigida al Participante que le ha reconocido derechos bursátiles con respecto al Macrotítulo. Para tales efectos, el solicitante deberá enviar una solicitud de rematerialización de las Acciones Clase B de las cuales es el legítimo propietario, dirigida a Latinclear, formulada de acuerdo con sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante.

En todos los casos, los certificados físicos representativos de las Acciones Clase B entregadas a cambio del o los Macrotítulo(s)o derechos bursátiles con respecto a este (estos) serán registradas en los nombres que el Participante correspondiente le indique al Agente de Pago, Registro y Transferencia (como representante del Emisor) por escrito y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de Latinclear.

Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de los certificados físicos representativos de las Acciones Clase B cualesquiera costos y cargos en que incurra, directa o indirectamente, el Emisor en relación con la emisión de dichos certificados físicos.

18. Titularidad.

Las Acciones Clase B de esta emisión, serán emitidas únicamente de forma nominativa y registrada. En ningún caso se permitirá Acciones Clase B emitidas *al portador*.

19. Depósito Previo.

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 202 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, el Emisor ha establecido el depósito previo de las Acciones Comunes Clase B con la Central Latinoamericana de Valores, S.A., sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de Panamá, y que cuenta con licencia otorgada por la SMV para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la entrega de un título Global.

20. Régimen de Tenencia Indirecta.

Aquellas personas, naturales o jurídicas, que inviertan en las Acciones Clase B del Emisor tendrán su derecho de propiedad en dichas Acciones consignados e inmovilizados ante una central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá, y estará sujeta al "Régimen de Tenencia Indirecta", mismo que se encuentra debidamente regulado en el Capitulo Tercero del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, "por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores (...)" hoy en día, Superintendencia de Mercado de Valores.

De conformidad a la ley aplicable, nótese que el inversionista bajo el Régimen de Tenencia Indirecta adquiere el estatus o calidad de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas Acciones Clase B que se encuentran debidamente consignadas e inmovilizadas ante una central de valores autorizada para operar en la República de Panamá, y comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.

La Junta Directiva del Emisor autorizó que las Acciones Clase B puedan consignarse y transferirse a través de Latinclear, o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá representar las Acciones Clase B mediante la emisión de Macrotítulos o Títulos Globales a favor de dichas centrales de valores.

En este orden de ideas, y como fue expresado *a priori*, el Emisor ha contratado a Latinclear para actuar como la Central de Valores en relación con la oferta pública de las Acciones Clase B. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de las Acciones Clase B y considerado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, así también por el Emisor, como el único propietario de las Acciones Clase B, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tal, adquirirán derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.

El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo con la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Latinclear ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B únicamente de acuerdo con instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de las Acciones Clase B y únicamente en relación con la porción del total del capital de las Acciones Clase B sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

El inversionista que solicite que las Acciones Clase B que adquiera sean emitidos de forma física y a su nombre, debe entender que, por ende, no estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

En caso de que una de las Acciones Clase B tenga a dos (2) o más personas como su Tenedor Registrado, las instrucciones en relación con estas Acciones Clase B que sean impartidas por aquellos al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Emisor, se regirán por las disposiciones de la Ley No. 42 de 1984, en específico:

a. si se utiliza la expresión "y" en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dichas Acciones Clase B identificados en el Registro;
b. si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dichas Acciones Clase B; y
c. si no se utiliza alguna de estas expresiones, o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia

mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dichas Acciones Clase B que aparecen en el Registro.

Prestarán mérito ejecutivo las certificaciones que expida el Emisor o aquellas que expida el Agente de Pago, Registro y Transferencia, en relación con los derechos que una persona tenga sobre valores representados por medio de anotaciones en cuenta, así como las que expida un intermediario en relación con los derechos bursátiles que hubiese reconocido sobre activos financieros en cuentas de custodia. Bajo ningún concepto, las certificaciones antes citadas pueden considerarse "*valor*" para los efectos de la Ley del Mercado de Valores de la República de Panamá.

21. Transferencia de Derechos Bursátiles y de Acciones Emitidas en Certificados Físicos.

De conformidad a los reglamentos y procedimientos de Latinclear, las transferencias de los derechos bursátiles reconocidos a los inversionistas que ostenten la condición de Tenedores Indirectos sobre las Acciones Clase B que estén depositadas y custodiadas en dicha entidad autorregulada, y que estén acreditadas en las cuentas de los Participantes, serán efectuadas por Latinclear.

Las Acciones Clase B son únicamente transferibles en el Registro de Tenedores administrado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Cuando sea presentada una Acciones Clase B al Agente de Pago, Registro y Transferencia con el objetivo de que éste registre su transferencia, específicamente en el caso de Acciones Clase B Individuales, el Emisor entregará al Agente de Pago, Registro y Transferencia el nuevo Certificado que este emitirá a favor del cesionario, de acuerdo con lo establecido en esta sección. Para ser transferidas, las Acciones Clase B deberán ser debidamente endosadas por el Tenedor Registrado a favor del cesionario, y proseguir con la pronta entrega de ésta al Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien cancelará dichas Acciones Clase B (las endosadas), expedirá y entregará nuevas Acciones Clase B al endosatario de las Acciones Clase B transferidas, y anotará dicha transferencia en el Libro de Registro de Tenedores. Completado este procedimiento en su totalidad, el nuevo certificado contentivo de las Acciones Clase B será una obligación valida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenían las acciones transferidas. Todas las Acciones Clase B presentadas al Agente de Pago, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia, deberán estar debidamente endosadas por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria a juicio del Agente de Pago, Registro y Transferencia y, a solicitud del Agente de Pago, Registro y Transferencia o el Emisor, autenticada la firma de ambas partes (endosante y endosatario) ante Notario Público Autorizado.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de Tenedores, y podrá retener el pago de capital o de dividendos que razonablemente creyese no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en el Registro de Tenedores completará el proceso de transferencia de las Acciones Clase B.

En el evento de que se adquieran Acciones Clase B fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia la transferencia de dichas Acciones Clase B, se deberá mostrar evidencia al Agente de Pago, Registro y Transferencia de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones de que se trate, o bien evidencia de que la

transferencia no está sujeta al pago de dicho impuesto. En este mismo orden de ideas, se recomienda leer la sección denominada *"Incentivos Fiscales a la Inversión Turística"* incluida más adelante en este prospecto informativo.

22. Canje y denominación de los Acciones Comunes.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes Clase B emitidas físicamente podrán solicitar por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia el reemplazo o canje de una o más Acciones Clase B de las que sean titulares por otros de otra denominación o la consolidación de varias Acciones Clase B por otros Acciones Clase B de otra denominación, siempre que las Acciones sean de la misma clase y que con respecto al certificado contentivos de las Acciones Clase B no pese orden judicial que imposibilite la negociación de las mismas. Dicha solicitud deberá estar acompañada de las Acciones Comunes Clase B que desean canjear, debidamente endosadas.

La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, en las oficinas principales de este último y deberá estar acompañada de los certificados de las Acciones Clase B que desean canjear, debidamente endosadas. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en esta Sección, el Agente de Pago, Registro y Transferencia procederá a anular los títulos canjeados y a entregar las acciones sustituidas, los cuales deberán coincidir en cuanto al número total con el de las Acciones canjeadas. Toda solicitud para la reposición de una acción mutilada, destruida, perdida, robada, hurtada o indebidamente apropiada deberá ser dirigida por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con copia enviada al Emisor, acompañando la fianza u otra garantía que para cada caso determine el Emisor y las pruebas que a satisfacción del Emisor y del Agente de Pago, Registro y Transferencia acrediten el robo, hurto, destrucción, mutilación, pérdida o apropiación indebida, así como cualquiera otra documentación e información que soliciten el Emisor y/o el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Una vez recibida la documentación anterior, el Emisor podrá autorizar al Agente de Pago, Registro y Transferencia a que reponga la acción objeto de la solicitud de reposición. No obstante, lo anterior, el Emisor siempre podrá exigir que se proceda mediante el trámite de un juicio de reposición de títulos, sin perjuicio de exigir las fianzas y garantías del caso.

23. Limitación de Responsabilidad

Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macrotítulo, obligará a Latinclear y a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y Efectivos (cuentahabiente registrado) de las acciones, pago a capital y dividendos correspondientes a las mismos.

24. Dineros No Reclamados.

Las sumas de capital y dividendos de las Acciones Clase B que no sean cobradas por el Tenedor Registrado, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, según lo dispuesto en los términos y condiciones de este Prospecto Informativo o de los "Documentos de la Emisión", o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán dividendos ni intereses de ninguna clase con posterioridad al Día de Pago.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para cubrir los pagos de capital y dividendos de las acciones (representadas

mediante títulos físicos que no hayan sido consignadas e inmovilizados ante una central de valores) y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un periodo de ciento ochenta (180) días calendarios después de pago de dividendo, será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia, responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

25. Cancelación.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia procederá con la anulación, y la cancelación, de todas las Acciones Clase B que hayan sido pagadas o recompradas, y aquellas que hubiesen sido reemplazadas de conformidad con lo establecido en los términos y condiciones del Prospecto Informativo y de los "Documentos de la Emisión".

26. Prescripción.

Las obligaciones del Emisor que se deriven del Prospecto informativo o de los "Documentos de la Emisión", prescribirán de acuerdo con lo previsto en las leyes de la República de Panamá.

27. Ley y Jurisdicción Aplicable.

Tanto la oferta pública de las Acciones Clase B del Emisor, así como los derechos y las obligaciones derivados de éstas, se regirán por las leyes de la República de Panamá.

El Emisor y los Tenedores Registrados aceptan, irrevocablemente, que cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de las Acciones Clase B, será resuelta mediante arbitraje en Derecho y en el idioma Español, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá. El arbitraje se llevará a cabo y seguirá las reglas del referido centro.

B. El Agente de Pago, Registro y Transferencia.

1. Identificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Emisor ha contratado los servicios profesionales de GLOBAL BANK CORPORATION para que brinde sus servicios en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

GLOBAL BANK CORPORATION es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No 14,421, fechada al 29 de diciembre de 1993, protocolizada en la Notaría Décima del Circuito Notarial de Panamá, e inscrita en el Registro Público de Panamá a Folio Electrónico No.281810 (S) desde el día 3 del mes de enero de 1994.

GLOBAL BANK CORPORATION obtuvo su Licencia General para el ejercicio de actividades bancarias mediante la Resolución SBP-04-94 expedida el 3 de marzo de 1994.

GLOBAL BANK CORPORATION, banco 100% de capital panameño, inicia operaciones el 30 de junio de 1994, originalmente fue concebido como un banco netamente corporativo; sin embargo, ante el crecimiento considerable de los primeros años y con la visión de ser un jugador importante en el sector financiero panameño, adquirimos en 1999 el 100% del capital accionario de Colabanco, convirtiéndonos en el primer grupo bancario que dio inicio a las fusiones y adquisiciones bancarias en Panamá.

Esta transacción triplicó los activos de GLOBAL BANK CORPORATION, pasando de 135 a 454 millones; a partir del año 1999 las tasas de crecimiento de Global Bank han sido sostenidamente mayores que las de la industria.

En el 2019, GLOBAL BANK CORPORATION adquiere Banvivienda, logrando una cartera de más de 200 mil clientes, con un abanico de servicios y productos financieros robustos los cuales se ajustan a las necesidades de cada uno de sus clientes. La Junta Directiva del Agente de Pago, Registro y Transferencia, es decir, GLOBAL BANK CORPORATION está conformada por profesionales en las áreas de administración de negocios, comercio, banca, inversiones y seguros:

Director | Presidente	Jorge Vallarino Strunz
Director | Vicepresidente	Félix B. Maduro
Director | Secretario	Bolivar Vallarino Strunz
Director | Tesorero	Jorge E. Vallarino M.
Director Independiente	Eddy Rene Pinilla
Director Independiente	Alberto Alemán Zubieta
Director	Stephen Wong
Director	Domingo Diaz S.
Director	Jack Eskenazi Cohen
Director	Ishak Bhiku Rawat
Director	Alberto R. Dayan
Director	Otto Wolfschoon Horna
Director	Mónica García de Paredes de Chapman
Director	Liliana Gomez Candanedo
Director	Ana Cristina Rubinoff

Actualmente, el Gerente General de GLOBAL BANK CORPORATION es el Licenciado Jorge E. Vallarino M, mientras que la Representación Legal recae en Jorge E. Vallarino Strunz.

Las oficinas principales de GLOBAL BANK CORPORATION están ubicadas en el Corregimiento de Juan Díaz, Urbanización Santa María Business District, Torre Global Bank

El Emisor ha constatado que GLOBAL BANK CORPORATION cuenta con la capacidad financiera, herramientas tecnológicas y de sistemas, planes de contingencia, respaldos informáticos y tecnológicos, personal calificado y mantiene, en todo momento, acceso directo al sistema de pago local e internacional (accesos a la Cámara de Compensación del Banco Nacional de Panamá, y/o sistemas SWIFT, entre otros).

Por los servicios en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor pagará a GLOBAL BANK CORPORATION un honorario anual para el primer año de $10,000.00 + ITBMS. El primer pago será automáticamente descontado de los fondos recaudados por el Emisor como producto de la oferta pública de valores

Los servicios de GLOBAL BANK CORPORATION cesarán de forma inmediata, y sin necesidad de comunicación previa, una vez no existan Acciones Clase B del Emisor emitidas y en circulación.

2. Generalidades de la Designación de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Emisor ha contratado los servicios de GLOBAL BANK CORPORATION en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de la oferta pública de sus Acciones Clase B detallada en este Prospecto Informativo y en los Documentos de la Emisión, ya que GLOBAL BANK CORPORATION tiene una estructura administrativa, financiera, de personal y tecnológica que garantiza la transparencia durante la prestación de los servicios para los cuales ha sido contratado.

No obstante, el Emisor se reserva el derecho de designar a futuro a otra institución que realice las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia. De nombrarse otro Agente de Pago, Registro y Transferencia, copia del contrato entre el Emisor y un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia será enviado a la SMV, a Latinex, a Latinclear y cualquiera otra entidad de índole administrativa o judicial que en el futuro lo requiera.

3. Contrato para la Prestación de Servicios en Calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

1. De los servicios

De conformidad con el Contrato para la Prestación de Servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia suscrito entre GLOBAL BANK CORPORATION y el Emisor, este último prestará los siguientes servicios:

a. LLEVAR el Libro de Registro de Accionistas de los tenedores registrados de las Acciones Clase B de EL EMISOR debidamente actualizado al final de cada día hábil. Este registro podrá ser llevado de manera electrónica, e Impreso a solicitud del EMISOR, la SMV y la BLV.

b. EJECUTAR la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Clase B de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato de Agencia, de las Acciones Clase B y del Prospecto Informativo Definitivo.

c. CERTIFICAR, previa solicitud del EMISOR, la identidad del Tenedor Registrado de una o varias de las Acciones Clase B.

d. ASISTIR al EMISOR en el cálculo de los dividendos de las Acciones Clase B, y en la distribución de estos, cuando el EMISOR decida repartir dichos dividendos. Inicialmente, los dividendos deberán ser calculados anualmente.

e. DECLARAR, de ser así requerido por la mayoría de los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, al EMISOR en EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

f. Llegada la Fecha de Pago sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago programado, informar por escrito a los Tenedores Registrados, a la BLV, a la SMV de Panamá y al EMISOR que no pudo realizar el pago debido, según corresponda por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.

h. De ser necesario conforme a la ley, o cualesquiera modificaciones que se le hagan a la Ley 80 durante el tiempo de vigencia del presente Contrato, retener en nombre y representación del EMISOR cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Clase B.

i. El EMISOR declara conocer y aceptar que el Agente de Pago, Registro y Transferencia proveerá aquella información que en derecho deba proveer a los organismos gubernamentales de regulación y supervisión, tales como la SMV, así como también a las organizaciones autorreguladas, por ejemplo, la BLV.

2. Del Libro de Registro

De conformidad al Contrato para la Prestación de Servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia suscrito entre el GLOBAL BANK CORPORATION y el Emisor, y mientras GLOBAL BANK CORPORATION no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de este, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago, Registro y Transferencia reconocerá al último Tenedor Registrado de una Acción Clase B como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicha acción, para los fines de efectuar los pagos derivados de las Acciones Clase B, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle del o los Tenedores Registrados, hasta llegar a la persona natural, es GLOBAL BANK CORPORATION quien deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos. No obstante, el Emisor deberá otorgarle al Agente de Pago, Registro y Transferencia un plazo no inferior de dos (2) días hábiles para entregarle la información de manera escrita o mediante cualquier suporte informático. En estos casos, es el Emisor el único responsable de la información provista por el Agente de Pago, Registro y Transferencia previo requerimiento de su parte.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá suministrar cualquiera información o explicación sobre la Emisión que requiera la SMV y/o Entidades Autorreguladas.

Igualmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia se compromete a mantener en sus oficinas principales un Registro de los Tenedores Registrados en cuyo favor se hubiesen emitido las Acciones Clase B, en la cual anotará: (1) la Fecha de Expedición de cada una de las Acciones Clase B, el número de Acciones Clase B de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de las Acciones Clase B; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de las Acciones Clase B que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los dividendo y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital y dividendos; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre las Acciones Clase B (cuando aplique); (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente y necesaria para el buen ejercicio de sus funciones.

A su vez, el Registro de Tenedores mantendrá la siguiente información:

a. Acciones Comunes emitidas y en circulación por denominación y número
b. los Acciones Comunes no emitidas y en custodia
c. los Acciones Comunes canceladas:

i. mediante redención anticipada
ii. por reemplazo de Certificados de Acciones Clase B mutiladas, perdidas, destruidos o hurtados;
iii. por canje por Acciones Clase B de diferente denominación.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá el Registro de Tenedores abierto para su inspección por cualquier dignatario o empleado de Emisor debidamente autorizado para ello, en días y horario laborable, y con previa notificación de un (1) día hábil.

3. <u>De Los Pagos</u>

Para aquellas Acciones Clase B emitidas de forma global, consignados en Central Latinoamericana de Valores (Latinclear) y sujetos al régimen de tenencia indirecta, el Agente de Pago, Registro y Transferencia hará los pagos por intermedio de Latinclear. Recibidas las sumas por Latinclear, esta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá tener los fondos disponibles para efectuar los pagos que correspondan con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de pago. Es el Emisor el único responsable de los fondos para pagar obligaciones derivadas de esta oferta pública, liberando al Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualesquiera responsabilidades por mora en el pago o por incumplimiento en el pago de una suma debida.

Los pagos a capital o dividendos de las Acciones Clase B serán hechos en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central; o (iii) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco (5) días hábiles antes de cualquier Día de Pago de Dividendos. En ausencia de notificación al respecto, la forma de pago será mediante cheque a favor del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de dividendos o capital ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El hecho que un Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no

se entenderá -en ninguna circunstancia- como un incumplimiento del Agente de Pago, Registro y Transferencia o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Todos los costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a Latinclear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, El Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo con las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades tributarias correspondientes.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia hará buen pago de cada una de las Acciones Clase B cuando pague el capital y/o los dividendos, según sea el caso, conforme lo contemplado en las respectivas Acciones Clase B y en el Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital o dividendos que corresponda a ciertas Acciones Clase B a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que este tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a una acción, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que El Agente de Pago, Registro y Transferencia razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios, asesores o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de las Acciones Clase B y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo obligará al Agente de Pago, Registro y Transferencia o podrá interpretarse en el sentido de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia garantiza a los Tenedores Registrados los pagos correspondientes a los dividendos respecto a las Acciones Clase B, cuando aplique, o garantiza la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Comunes Clase B o las obligaciones contraídas por el Emisor o bajo cualquier otro contrato o documento ejecutado con relación gestión administrativa respecto de las Acciones Clase B, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta del Emisor. El Agente de Pago,

Registro y Transferencia responderá solo por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones en que hubiese mediado negligencia grave, culpa grave o dolo de su parte.

Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá las siguientes obligaciones:

1. Calcular los dividendos a ser devengados por cada una de las Acciones Comunes Clase B en cada periodo de pago de dividendos, de conformidad con los términos y condiciones de las Acciones Comunes Clase B.
2. Notificar por escrito al Emisor el monto de los dividendos correspondientes a cada periodo de pago de dividendos que deba ser pagado en cada Fecha de Pago y el monto de capital en caso de que el Emisor recompre las Acciones Clase B. La notificación deberá darse por escrito a más tardar diez (10) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondientes.
3. Pagar a los Tenedores Registrados los dividendos y el capital de los Acciones Clase B en cada Fecha de Pago con los fondos que para tal fin reciba del Emisor según los términos y condiciones del Contrato de Agencia, las Acciones Clase B y los Documentos de la Emisión.
4. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que este solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el Saldo capital de sus respectivas Acciones Clase B, y de los dividendos adeudados y el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación.
5. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre ciertas Acciones Clase B.
6. Recibir del Emisor todas las comunicaciones que este deba enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
7. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días hábiles siguientes al recibo de esta.
8. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que El Agente de Pago, Registro y Transferencia convenga con el Emisor.
9. Informar a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex si, llegada una Fecha de Pago de Dividendos, no ha recibido fondos suficientes para realizar el pago de dividendos y, por lo tanto, no podrá realizar el pago correspondiente.
10. El Agente de Pago, Registro y Transferencia entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar los dividendos de las Acciones Clase B de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.
11. El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá suministrar cualquiera información o explicación sobre la Emisión que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores y/o las Entidades Autorreguladas.

4. Emisión, Autenticación y Registro por el Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor ejecutará la emisión de las Acciones Clase B inicialmente en uno o más Macrotítulos o títulos consignados en una central de valores, los cuales podrán ser intercambiados por certificados físicos individuales, como se explicó en la Sección previa.

Para que las Acciones Clase B sean una obligación valida, legal y exigible del Emisor, las mismas deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por las personas designadas para

tales efectos, de tiempo en tiempo, y podrá ser firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dichas Acciones Clase B.

La autenticación de las Acciones Clase B no implicará, de manera alguna, que el Agente de Pago, Registro y Transferencia garantiza las obligaciones de pago del Emisor con respecto a las Acciones Clase B. Las firmas en los certificados de las Acciones Clase B podrían ser impresas, pero al menos una de las firmas, deberá constar en original. El Emisor ha designado a la fiduciaria GLOBAL BANK CORPORATION como su Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuyos datos generales y de su contratación se encuentran más adelante.

Cada una de las Acciones Clase B será fechada y registrada por el Emisor en el día de su expedición. El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales un registro de contentivo de los nombres de los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B del Emisor (en adelante el "Registro de Tenedores") en el cual deberá constar, como mínimo, la siguiente información con respecto a las Acciones Clase B:

a. la Fecha de Expedición de cada Acción Clase B y el número de Acciones Clase B de que sea titular cada Tenedor Registrado;

b. el nombre y dirección del Tenedor Registrado de las Acciones Clase B que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo;

c. la forma de pago de los dividendos, elegida por cada Tenedor Registrado;

d. los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre las Acciones Clase B;

e. el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo con la ley; y

f. cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia, considere conveniente.

A su vez, el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá la siguiente Información.

1. Acciones Clase B emitidos y en circulación:
    a. por denominación y número
2. Acciones Clase B no emitidos y en custodia
3. Acciones Clase B cancelados:
    a. Por vencimiento;
    b. Por recompra;
    c. Por reemplazo por Acciones Clase B mutilados, destruidos, perdidos o hurtados; o
    d. Por canje por Acciones Clase B de diferente denominación
4. Acciones Clase B no emitidos por número y,
5. Cualquier otra información que el Agente de Pago considere conveniente.

En adición a lo anterior, el Agente de Pago enviará informes mensuales al Emisor, los cuales deben contener la siguiente información, a saber:

1. La fecha de expedición de cada Acción Clase B y el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) las Acciones Clase B sean inicialmente expedidos, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios de los mismos.

2. Las Acciones Clase B emitidas y en circulación, por denominación y número.

3. Las Acciones Clase B canceladas o recompradas, así como las reemplazadas por haber sido mutiladas, perdidas, destruida o hurtadas, o por canje por Acciones Clase B de diferente denominación.

Los Acciones Clase B son solamente transferibles en el Registro de Acciones que para tales efectos lleva y mantendrá custodiado y actualizado el Agente de Pago, Registro y Transferencia. No existen restricciones para la transferencia de las Acciones Clase B. No obstante, el Emisor recomienda a todo potencial inversionista, leer "Incentivos Fiscales a la Inversión Turística" en este Prospecto Informativo.

C. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y las Certificaciones de Inversionista: Primer Adquirente

El fundamento jurídico para el registro de una emisión y posterior autorización para negociar las Acciones Comunes Clase B es el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, junto al Texto Único del Acuerdo No. 2-2010. La emisión a través de una oferta pública de Acciones Comunes Clase B de la sociedad **EMERALD CAY BOCAS, S.A.** cuyos términos y condiciones se detallan en este Prospecto Informativo y otros Documentos de la Emisión, se fundamenta también en las siguientes excertas jurídicas:

1. Ley No. 80 de 2012
2. Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019
3. Decreto Ejecutivo No. 364 de 27 de julio de 2020

Esta normativa, como apreciaremos más adelante en este Prospecto Informativo, busca proveer de ciertos incentivos fiscales a ser aplicados al cien por ciento (100%) de los tenedores registrados de las Acciones Comunes Clase B que se constituyan en "***Inversionista Primer Adquirente***".

Dentro de las obligaciones de El Agente de Pago, Registro y Transferencia, en relación con los incentivos fiscales que pueden obtener inversionistas de las Acciones Comunes Clase B, el Agente de Pago, Registro y Transferencia desempeña un papel crucial, mismo que resumimos a continuación:

1. Tramitar las solicitudes que reciba de cualquier persona natural o jurídica que califique como "Inversionista Primer Adquirente", según él termino es definido en la Ley de Fomento Turístico, respecto de las Acciones Clase B. Para los fines de lo anterior:

    i. Deberá recibir la documentación que le entreguen todos aquellos tenedores registrados de Acciones Clase B del Emisor que consideren calificar como "Inversionista Primer Adquirente";
    ii. El Agente de Pago, Registro y Transferencia queda por virtud el Contrato de Agencia suscrito con el Emisor, autorizado sin necesidad de un poder

especial o confirmación adicional, para solicitar en nombre del Emisor, las certificaciones y copias autenticadas de resoluciones o de cualquier otro documento público o privado que requiera, de la SMV, de Latinex o cualquier otra entidad pública o privada relacionadas con la emisión de las Acciones Clase B.

2. Deberá verificar en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la fecha en que recibió la documentación de los Tenedores Registrados, que la satisface las condiciones establecidas en la Ley de Fomento Turístico;
3. En caso de que la verificación de la documentación recibida sea a su juicio satisfactoria para los fines de la Ley de Fomento Turístico, presentará una solicitud a la Dirección General de Ingresos acompañada de los documentos que establece el Decreto Ejecutivo No. 364 de 23 de julio de 2020;
4. Hará entrega de la constancia de presentación de la solicitud a que se refiere el numeral anterior a cada tenedor registrado que presente documentación de "Inversionista Primer Adquirente".
5. Hará cargos al Emisor adicionales a los establecidos en la Cláusula Décimo Séptima del Contrato para la Prestación de Servicios en Calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia por los gastos y honorarios que generen las gestiones aquí descritas.

D. **Desvinculación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.**

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá desvincularse de sus obligaciones diamantes del Contrato de Agencia suscrito con el Emisor ya sea (1) por renuncia expresa; o (2) por despido.

Cuando la desvinculación obedezca a la renuncia de El Agente de Pago, Registro y Transferencia, la cual podrá presentar en cualquier momento y sin necesidad de alegar "causa justa", más deberá dar previo aviso por escrito al Emisor, el cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha en que su renuncia será efectiva, pudiendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Emisor renunciar al resto del plazo de común acuerdo.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor está obligado a designar a un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia. En caso de que el Emisor nombre un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo (el "Nuevo Agente"), se entenderá que la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente se ha hecho efectiva.

En caso de que el Emisor no designe un Nuevo Agente dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá el derecho de designar a un Nuevo Agente por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente designará un sujeto supervisado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá o de la Superintendencia del Mercado de Valores, en caso de haber alguno. No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un Nuevo Agente y el mismo haya aceptado dicho cargo.

Por otro lado, el Emisor podrá remover de forma inmediata al Agente de Pago, Registro y Transferencia al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

1. El Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia fiduciaria sea cancelada o revocada; o
2. El Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos; o
3. Al Agente de Pago, Registro y Transferencia, si fuese una Casa de Valores, su licencia le es suspendida, cancelada o revocada, o es intervenido por la Superintendencia del Mercado de Valores;
4. El Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o se solicite su quiebra, concurso de acreedores o liquidación; o
5. El Agente de Pago, Registro y Transferencia incurra en dolo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia, o por incumplimiento reiterado de sus obligaciones.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia sin causa justificada, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago, Registro y Transferencia con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones. Dentro de este plazo, el Emisor deberá designar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y suscribir un acuerdo de sustitución o nuevo contrato con el nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia, preferiblemente con entidades supervisadas, según se indicó en los párrafos previos. En caso de que el Emisor nombre un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente se ha hecho efectiva.

En caso que el Emisor no nombre al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia removido tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre entidades bajo la supervisión y reglamentación de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá o bien bajo supervisión y reglamentación de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. No obstante, la remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva bajo ningún aspecto hasta que se haya nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencia por razón de la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato para la Prestación de Servicios en Calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia devolverá al Emisor los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada, en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

E. Modificaciones y Cambios.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás Documentos de la Emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Clase B con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para reflejar cambios en la información del documento constitutivo del Emisor.

Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, y los Documentos de la Emisión, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes Clase B. Tampoco se requerirá del consentimiento previo o posterior de los tenedores registrados de las Acciones Clase B para realizar cambios generales al documento constitutivo del Emisor. Tales enmiendas se notificarán a la SMV mediante suplementos enviados dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin menoscabar lo previamente detallado, se debe entender que el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de las Acciones Clase B de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de: (a) los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B que representen no menos de la "Mayoría Simple de los Tenedores Registrados" de las Acciones Clase B emitidas y en circulación.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de las Acciones Clase B o cualquiera de los Documentos de la Emisión deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 (incluyendo sus posteriores modificaciones) por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores. Las enmiendas no entrarán en vigor hasta que las mismas sean autorizadas y registradas por la SMV.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos y condiciones de las Acciones Clase B, será suministrada por el Emisor a la SMV, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

F. Actuación de los Tenedores Registrados.

Cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de los Tenedores Registrados para modificar los términos y condiciones de las Acciones Clase B deberá ser adoptada en una reunión convocada y celebrada de acuerdo con las siguientes reglas.

(i) Cualquier reunión podrá ser convocada por el Emisor, por iniciativa propia.

(ii) Cualquier reunión será convocada mediante notificación escrita a: (a) los Tenedores de las Acciones Clase B. Dicha convocatoria indicará la fecha, hora y lugar de la reunión, así como la agenda de la misma, y será enviada por lo menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha de la reunión. No obstante, lo anterior, los Tenedores Registrados podrán renunciar a la notificación previa y su presencia o representación en una reunión constituirá renuncia tácita a la notificación previa.

(iii) Los Tenedores Registrados podrán hacerse representar por apoderados en debida forma.

(iv) A menos que los presentes en la reunión, por mayoría de votos acuerden otra cosa, presidirá la reunión un funcionario del Emisor y actuará como secretario otro funcionario del Emisor.

(v) La presencia de una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B constituirá quórum para celebrar una reunión de los Tenedores Registrados con

relación a cualquier consentimiento, liberación o renuncia cuya aprobación requiera el voto favorable de una Mayoría de Tenedores de las Acciones Comunes Clase B .

(vi) Cada Tenedor Registrado tendrá un voto por una de sus respectivas Acciones Comunes Clase B.

(vii) Una decisión de los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, en una reunión debidamente convocada y constituida, será considerada aprobada si ha sido autorizada mediante el voto favorable de una Mayoría de Tenedores Registrados de las Acciones Clase B de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto Informativo.

(viii) Una decisión aprobada de acuerdo con lo estipulado en esta sección por los Tenedores Registrados presentes o representados en una reunión, será considerada como una decisión de todos los Tenedores Registrados y será vinculante para todos los Tenedores Registrados, aún para aquellos Tenedores Registrados que no hayan estado presente o representados en la misma.

(ix) Cualquier decisión que los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, deban o puedan tomar conforme a lo dispuesto en las Secciones anteriores podrá igualmente adoptarse mediante resolución de Tenedores Registrados aprobada por escrito, sin necesidad de convocatoria y reunión conforme a los acápites anteriores, por una Mayoría de los Tenedores Registrados; pero si una resolución de Tenedores Registrados no se adoptara mediante consentimiento unánime por escrito de todos los Tenedores Registrados, una copia de tal resolución deberá ser enviada por el Emisor dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a todos los Tenedores Registrados que no dieron su consentimiento a tal resolución. El consentimiento puede ser en forma de varias copias, cada una de las cuales deberá estar firmada por uno o más Tenedores Registrados. Si el consentimiento está en una o más copias, y las copias llevan fechas diferentes, entonces la resolución será efectiva en la fecha que lleve la última copia mediante la cual una Mayoría de Tenedores Registrados, haya dado su consentimiento a la resolución mediante copias firmadas

G. Declaraciones del Emisor.

1. Declaraciones:

El Emisor, en beneficio de futuros inversionistas y el público en general, declara lo siguiente:
El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de las Acciones Clase B.
Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de las Acciones Clase B ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de las Acciones Clase B no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna

que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
Los estados financieros auditados del Emisor para el período concluido el 15 de abril de 2022 fueron preparados por auditores independientes y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los períodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
El Emisor no ha incurrido en ninguna de las Causales de Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.

H. **Obligaciones de Hacer y de No Hacer por parte de El Emisor.**

Mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación, el Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de Hacer"):

1. <u>Obligaciones de Hacer</u>

Suministrar a la SMV y a Latinex Bolsa, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

(i) Informe de Actualización Anual (IN-A) y Estados Financieros anuales, auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. Los estados financieros anuales y la declaración jurada deberán ser preparados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV y Latinex.

(ii) Informe de Actualización Trimestral (IN-T) y Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

(iii) Notificar por escrito a la SMV, Latinex, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los inversionistas sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la emisión y oferta pública de las Acciones Clase B.

(iv) Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y los acuerdos reglamentarios debidamente adoptados por la SMV.

(v) Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.

(vi) Cumplir con sus obligaciones como Emisor registrado en la SMV incluyendo, pero no limitado a la obligación de remitir los Formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información SERI, los Suplementos al Prospecto Informativo, Hechos de Importancia y las demás obligaciones establecida en el Acuerdo No.8-2018 del 19 de diciembre de 2018.

2. Obligaciones de No Hacer del Emisor:

Mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación, el Emisor se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de No Hacer"):

a. No efectuar cambios sustanciales en su propósito original como en la naturaleza de sus operaciones; y
b. No efectuar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad.

I. Eventos de Incumplimiento:

Se considerará que ha ocurrido un evento de incumplimiento de la Emisión cuando el Emisor incumpla con cualquiera de las Obligaciones de Hacer o No Hacer establecidas en la sección anterior (H) de este Prospecto, y dicho incumplimiento no sea corregido o reversado, según fuere el caso, en un plazo de quince días desde la fecha en que sea detectado.

En caso de que el incumplimiento no se corrija o reverse en el plazo estipulado, corresponderá a la mayoría de los tenedores registrados de las Acciones Clase B solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia que declare que el Emisor se encuentra en un evento de incumplimiento.

J. Vencimiento Anticipado.

Tratándose de una Emisión de Acciones, las Acciones Clase B, la presente Emisión no contempla eventos de vencimiento anticipado.

K. Notificaciones.

Toda notificación o comunicación al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dirigida por escrito y enviada, mediante cualquier medio de comunicación, ya sea electrónico o entrega física del documento, por el tenedor o su apoderado, en las direcciones detalladas a continuación:

Si para el Emisor:
Emerald Cay Bocas, S.A.
c/o Eduardo Quintero Ysern | equintero@forzacreativa.net
PH MMG Tower, Piso No. 12
Avenida Paseo de Mar
Panamá, Ciudad

Si para el Agente de Pago, Registro y Transferencia:

GLOBAL BANK CORPORATION c/o Jorge Vallarino Strunz
Torre Global Bank
Santa Maria Business District

Panamá, Ciudad

Cualquier notificación o comunicación a El Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia será efectiva solo cuando haya sido hecha de conformidad con lo establecido en esta sección.

El Emisor podrá variar la dirección antes indicada o realizar cualquier notificación o comunicación respecto a la presente emisión, mediante notificaciones enviadas a los Tenedores Registrados por correo certificado o porte pagado a la dirección que aparezca en el Registro o mediante dos publicaciones en dos periódicos de amplia circulación en la República de Panamá. Las notificaciones serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Si la notificación es enviada por correo, se considerará debidamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de la fecha en que sea recibida por el Tenedor Registrado.

L. Plan de Distribución de las Acciones Comunes.

Las Acciones Clase B objeto del presente Prospecto Informativo serán colocadas en el mercado primario a través de Latinex. El Emisor se reserva el derecho de, posteriormente, vender los valores en otro mercado.

Para los efectos de las Acciones Clase B y, en especial que los inversionistas puedan usar el crédito fiscal, la negociación y transferencia del Inversionista Primer Adquirente debe suscitarse dentro de Latinex.

El Emisor ha contratado los servicios de Casa de Valores y Puesto de Bolsa de Global Valores, S.A., empresa con licencia de Casa de Valores expedida mediante la Resolución CNV-022-03, quien es un Puesto de Bolsa en Latinex, miembro de Latinclear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de las Acciones Comunes Clase B a través de Latinex. Las oficinas de la Casa de Valores y Puesto de Bolsa están ubicadas en el Edificio Calle 50, edificio Global Bank, Planta Baja, Ciudad de Panamá

La colocación de las Acciones Clase B se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje. No existe un contrato de suscripción que garantice la colocación de la Emisión. El Emisor pagará a Global Valores, S.A. por realizar la negociación de las acciones en Latinex una comisión de 0.20% + ITBMS sobre el monto transado a través de Latinex.

Las comisiones que se generen por la negociación de las Acciones Clase B se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia de Mercado de Valores como por Latinex referentes al registro, supervisión y negociación primaria de las Acciones Comunes Clase B.

El Emisor podrá distribuir las Acciones Clase B entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, las acciones objeto de la presente emisión no serán ofrecidas únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

Ni los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores del Emisor han manifestado intención de suscribir todo o parte de la oferta de las Acciones Clase B. El Emisor no ha dispuesto que las Acciones Clase B sean asignadas para su colocación en un grupo de inversionistas específicos, incluyendo ofertas a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados de la solicitante o sus subsidiarias. Las compras que puedan hacer cualquiera de las personas incluidas en las categorías anteriores será mediante operaciones abiertas en condiciones regulares de mercado y sujetas a cualesquiera limitaciones existan por Ley.

Los valores no serán ofrecidos simultáneamente en mercados organizados de otros países ni se ha reservado parte o un tramo de la Emisión para tales fines. El Emisor no tiene planes específicos para utilizar el producto de la colocación de las Acciones Clase B como instrumento de pago, para fines tales como adquisición de activos, amortización de deuda, pago de servicios, entre otros.

El Emisor no tiene la intención de ofrecer las Acciones Clase B objeto de esta oferta en colocación privada, o dirigida a inversionistas institucionales.

M. Mercados.

El Emisor presentó solicitud de registro de oferta pública de sus Acciones Clase B ante la SMV y listado de dichos valores en Latinex mediante memorial del día 19 de abril de 2022.

La oferta pública de las Acciones Clase B ha sido registrada ante la SMV y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 244-22 de 28 de junio de 2022.

N. Gastos de la Emisión:

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan 0.3546% del total de la emisión.

ITEMS POR PAGAR	*PORCENTAJE CON RELACIÓN AL MONTO DE LA EMISIÓN (%)*	*MONTO (US$)*	*OPORTUNIDAD DE PAGO*	*Periodicidad*
Tarifa de Registro[5] de la oferta pública de las Acciones Comunes Clase B ante la SMV	0.0200	17,700.00	En la fecha que se presenta la solicitud de registro para oferta pública ante la SMV	Única
Registro de la emisión Latinex	0.0002	150.00	Al solicitar la inscripción de las Acciones Clase B en Latinex	Única

[5] Art. 25 del Texto Único de la Ley de Valores. Tarifa de registro de oferta pública de valores aplica 0.020% del precio inicial de oferta de los valores, con un mínimo de 2,000.00 balboas.

Inscripción en Latinex	0.0012	1,100.00	Al solicitar la inscripción de las Acciones Clase B en Latinex	Única
Comisión de negociación en mercado primario	0.0582	51,486.54	Previo a la fecha de oferta pública inicial	Única
Inscripción Latinclear	0.0013	1,177.00	Al solicitar la creación de las Acciones Clase B	Única
Gastos legales, mercadeo, Prospecto	0.0284	25,145.00	Al inicio del proceso de estructuración de la oferta pública, y una vez obtenida la Resolución de la SMV que resuelve la solicitud incoada por el Emisor.	Única
Consultoría Financiera	0.0028	2,500.00	Al inicio del proceso de estructuración de la oferta pública.	Única
Comisión de Agente de Colocación	Hasta 6% del monto total colocado	5,310,000.00	A la fecha efectiva de pago de colocación de las Acciones Clase B	Única
Comisión de Negociación (Puesto de Bolsa)	0.20% + ITBMS sobre el monto transado a través de Latinex	189,390	Al efectuarse la primera compraventa de las Acciones Clase B, y por cada negociación en que intermedie el Puesto de Bolsa en representación del Emisor hasta la colocación total inicial de las Acciones Clase B	Se deduce la comisión de cada negociación en que intermedie el puesto de bolsa a favor del Emisor.
Agencia de Pago, Registro y Transferencia	0.0121	10,700.00	Primer pago es a la fecha inicial de colocación de las Acciones Clase B	Anual
Tarifa de Supervisión[6] pagadera a la SMV	0.0150	13,275.00	Según calendario de la SMV, regido por la fecha de registro de la emisión	Anual
Mantenimiento Latinex	0.0011	1,000.00	Año cumplido	Anual
Mantenimiento Latinclear	0.0002	160.50	Año cumplido	Anual
	Total:	$5,623,784.04		

O. Uso de los Fondos Recaudados.

Los fondos recaudados por la colocación mediante oferta pública de las Acciones Comunes Clase B del Emisor, luego de cubiertos los gastos de registro, inscripción, negociación y colocación de la Emisión serán destinados para el financiamiento del diseño, la construcción, equipamiento y puesta en marcha del nuevo proyecto Emerald Cay Island Resort, en Isla Pastores, Provincia de Bocas del Toro.

[6] Asume el valor de mercado de las acciones en US$1,000.00 por Acción Clase "B".

Lo anterior incluye el pago de todos los gastos que comprende el diseño y construcción de un proyecto turístico de alta escala, en un área remota de las principales provincias de la República de Panamá, donde convergerán, como producto de la construcción del complejo Emerald Cay Island Resort, proveedores de servicios y bienes necesarios para este tipo de proyectos.

Se estima que también se podrá efectuar con los fondos obtenidos con la colocación de las Acciones Clase B el equipamiento del complejo turístico Emerald Cay Island Resort, hasta su *puesto en marcha.*

Los fondos obtenidos NO serán destinados para la compra de las fincas donde se ubicará el complejo turístico Emerald Cay Island Resort dado que los inversionistas que han suscrito las acciones comunes clase A del Emisor han llegado a un arreglo con los propietarios efectivos de las fincas No. 10227 y 10228, ubicadas en la Isla Pastores de la provincia de Bocas del Toro para adquirirlas directa o indirectamente y se han comprometido con el Emisor para procurar la cesión a favor del Emisor sin costo para éste, de ambas Fincas, , como parte de su aporte al patrimonio del Emisor.

Dichos inversionistas han dispuesto y acordado con el Emisor que dicho compromiso les será exigible a partir del momento que se hayan emitido y colocado a través de Latinex, un mínimo de treinta y dos mil quinientas (32,500) Acciones Comunes Clase B.

Por lo tanto, los fondos obtenidos en la oferta pública (especificados en la Certificación de la Autoridad de Turismo de la ley No. 122) excluyen el valor de estas dos (2) fincas. El valor de las dos (2) fincas no forma parte de los costos del proyecto, ni de los Ochenta y Ocho Millones Quinientos Mil con 00/100 (B/. 88,500,000.00) que se obtendrán mediante esta oferta pública.

De conformidad a lo establecido en el Texto Único del Acuerdo 2-2010, El Emisor declara que los fondos recaudados de la oferta pública inicial de sus Acciones Clase B serán exclusivamente usados, directa o indirectamente, para cubrir los gastos de registro, inscripción y mantenimiento de la Emisión, los gastos de colocación de las Acciones Clase B y para adquirir bienes o servicios relacionados al diseño, la construcción y puesta en marcha del complejo turístico Emerald Cay Bocas.

En el caso que los fondos productos de la colocación inicial mediante oferta pública de las Acciones Clase B, El Emisor, o bien ser directamente financiado por los accionistas gerenciales, es decir, los tenedores registrados de las acciones clase comunes A, cuando los haya.

P. Impacto de la Emisión.

Al 15 de abril de 2022 la totalidad de las acciones de la Clase A autorizadas en el pacto social del Emisor han sido suscritas y pagadas. Los actuales accionistas de la Clase A tienen la intención de capitalizar al Emisor por la cantidad de US$ _19,006,337.79 mediante el aporte de las dos (2) fincas donde se va a desarrollar el proyecto. Para estos fines, los accionistas de la Clase A mantienen arreglos con los Fideicomitentes del Fideicomiso propietario de las Fincas.

De colocarse la totalidad de la Emisión, con cifras de los estados financieros auditados al 15 de abril de 2022, la relación pasivos/patrimonio del Emisor pasaría de 0.0416 veces hasta 0.000018 veces, tal como se aprecia en la siguiente simulación de impacto.

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
BALANCE GENERAL PRELIMINAR
AL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
(Cifras en US$)

	Antes Emisión	Después Emisión
ACTIVOS		
Activo circulante:		
Efectivo y depósitos en bancos	-	82,904,224
Gastos pre-operativos acumulados	48,651	5,644,427
Impuestos anticipados	987	987
Total del activo circulante	49,638	88,549,638
Activo Fijo		
Terrenos	-	19,006,337
Total del activo fijo	-	19,006,337
Total del Activo	49,638	107,555,975
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,984	1,984
Total Pasivo circulante	1,984	1,984
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado, 47654 acciones nominativas, con valor de US$1.00 cada una, emitidas y en circulación	47,654	136,154
Prima emisión de acciones	-	107,417,837
Utilidades acumuladas	-	-
Impuesto complementario	-	-
Total Patrimonio de los accionistas	47,654	107,553,991
Total de pasivo y Patrimonio de accionistas	49,638	107,555,975
RELACION DEUDA / PATRIMONIO (veces)	**0.041633**	**0.000018**

Para los efectos de este prospecto informativo, se asume la colocación total de las Acciones Clase B objeto de esta emisión para oferta pública inicial a un valor de mil dólares (US$1,000.00) por Acción Clase B.

De colocarse completamente la presente emisión, el Emisor tendrá recursos suficientes para cubrir los gastos propios del diseño del proyecto, la construcción del hotel, pagar los servicios profesionales relacionados a la construcción del hotel, su equipamiento y *puesta en marcha*.

Al 15 de marzo abril de 2022 la relación Monto Total de esta Emisión sobre el Patrimonio Total del Emisor es de 1,857 veces; mientras que la relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Autorizado del Emisor se ubicó en 650 veces.

Q. Garantía.

La emisión de las Acciones Clase B del Emisor para su colocación mediante oferta pública no cuenta con ninguna garantía para el pago de los dividendos.

El Emisor tampoco ha constituido un fondo separado para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones financieras según se describe en este Prospecto Informativo y los "Documentos de la Emisión".

V. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor.

El Emisor es una persona jurídica incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, en específico de conformidad a la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927[7], cuya razón social es "Emerald Cay Bocas, S.A.". El Emisor utiliza como nombre comercial *"Emerald Cay Island Resort"*, como se puede apreciar en el Aviso de Operaciones No. 155717303-2-2022-2022-574294112 expedido por la Dirección General de Comercio Interior del Ministerio de Comercio e Industrias, de la República de Panamá.

Su Pacto Social consta protocolizado en la Escritura Pública No. 67 de 4 de enero del 2022 (misma que consta inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a Folio electrónico No. 155717303, Asiento No. 1), corregida mediante la Escritura No. 849 de 26 de enero de 2022 y Reformado mediante Escritura Pública 3,705 de 11 de abril de 2022, todas de la Notaría Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá.

El Emisor, cuya duración o vigencia es perpetua, tiene su domicilio comercial en el Corregimiento de Juan Díaz, urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Torre MMG, Piso No. 12, con teléfono número (507) 214-7586 y correo electrónico emeraldcayresort@gmail.com

El Emisor es una empresa nueva, inspirada por el espíritu y la visión del promotor del proyecto turístico Emerald Cay Island Resort de brindar una atención hotelera de excelencia para sus clientes, totalmente dedicada a la hotelería y turismo, con el objetivo de lograrse una clientela cautiva no sólo en el mercado panameño, sino también en la industria de turismo internacional. Así las cosas, tenemos que el principal objetivo de negocio del Emisor es construir, operar y administrar una propiedad para uso de hotelería en la Isla Pastores, Corregimiento de Almirante, Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro.

[7] Ley 32 de 26 de febrero de 1927, como la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo.

En este orden de ideas, el Emisor ya logró su inscripción en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá desde el 29 de Marzo del 2022 de conformidad con la Resolución No. 119-1-RNT-N-00257-2022 proferida por dicha entidad, *"(...) para operar en calidad de hospedaje público turístico bajo la modalidad de Hotel, con un total de ciento catorce (114) unidades habitacionales, cumpliendo con los requisitos técnicos contenidos en la Ley No. 74 del 22 de diciembre de 1976 por medio de la cual se regula el servicio remunerado de hotelería y hospedaje público." (El resaltado es nuestro)*

En el mismo tema, nos permitimos transcribir la *"Certificación No. 0009"* expedida por la Autoridad de Turismo de Panamá, la cual es del siguiente tenor:

"La Autoridad de Turismo de Panamá, en base a lo que dispone el artículo 1 de la Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 9 de la Ley No. 80 de 2012 y el Decreto Ejecutivo No. 364 de 23 de julio de 2020, a solicitud de parte interesada,

CERTIFICA:

*Que la empresa **EMERALD CAY BOCAS, S.A.**, Inscrita en folio No. 155717303 del Registro Público de Panamá, cuyo Representante Legal es **Maria Lourdes de Ferrer** se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Turismo.*

*Que la empresa **EMERALD CAY BOCAS, S.A.**, declara que realizará una inversión de Ochenta y Ocho Millones, Quinientos Mil con 00/100 (B/. 88,500,000.00) para la construcción de un nuevo proyecto turístico, con razón comercial EMERALD CAY ISLAND RESORT.*

Que el proyecto turístico que ejecutará la empresa se encuentra ubicado en Isla Pastores, Corregimiento de Almirante y Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro.

(...)"

La obtención del Registro Nacional de Turismo, como se detalló *a priori*, es -sin lugar a duda- uno de los hechos de mayor importancia dentro del objeto de negocio para el cual fue constituido el Emisor.

Siendo el Emisor una sociedad de reciente data, no ha sido objeto de reclasificaciones de índole financiera, como tampoco de fusión, ni de consolidación. La oferta de las Acciones Clase B representativas del capital social del Emisor que se detalla en este Prospecto Informativo es la primera emisión de valores que realiza el Emisor.

A la fecha, el Emisor no cuenta con sociedades subsidiarias, ni ha adquirido o ejercido algún derecho de propiedad sobre activos de importancia, relacionados o no relacionados a su objeto principal de negocios. El Emisor no ha recibido una oferta de compra o intercambio por terceras partes de sus acciones. El Emisor no ha extendido una oferta de compra de acciones o títulos representativos del capital de otras sociedades, compañías o empresas.

El Emisor no ha iniciado operaciones por lo que no hay información disponible sobre la frecuencia y monto de los dividendos en efectivo declarados para cada uno de los tipos de valores que mantenga en circulación el Emisor durante los tres (3) últimos años fiscales.

A la fecha, el Emisor no mantiene una política especial en cuanto a la frecuencia para declarar dividendos; para distribuir dividendos; como tampoco sobre el monto de los dividendos que en un futuro podrá declarar. El Emisor no está obligado a declarar ni repartir dividendos.

Es potestad de la Junta Directiva del Emisor adoptar una política para la declaración y distribución o retención de dividendos, así como la frecuencia en el pago de los mismos. No obstante, el Emisor sólo declarará dividendos con base en la información financiera al cierre del año fiscal (a saber, 31 de diciembre de cada año) inmediatamente anterior a la declaración de los mismos.

El Emisor no mantiene a la fecha cuentas bancarias con ningún banco de la plaza ni del extranjero por lo tanto tampoco cuenta con facilidades crediticias otorgadas por una institución financiera. La totalidad de los activos corresponden a gastos preoperativos e impuestos pagados anticipadamente.

Todos los pasivos reflejados en el estado de capitalización y endeudamiento guardan relación con la constitución de la sociedad y las obligaciones del Emisor con sus actuales accionistas Clase A.

A continuación, se muestra la capitalización y endeudamiento del Emisor según sus estados financieros interinos auditados del 15 de abril de 2022.

	15 de abril 2022
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,984
Patrimonio de los accionistas:	
Capital pagado, 47654 acciones nominativas, con valor de US$1.00 cada una, emitidas y en circulación	47,654
Utilidades acumuladas	-
Impuesto complementario	-
Total Patrimonio de los accionistas	47,654
Total de pasivo y Patrimonio de accionistas	49,638

B. Capital Accionario.

La información contenida en la presente sección se presenta basados en las cifras financieras interinas para el período fiscal culminado el 15 de abril de 2022.

1. Capital Social Autorizado y el Capital Pagado.

En el artículo tercero del Pacto Social (reformado) del Emisor se establece que el capital social autorizado ascenderá a la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO DOLARES (US$136,154), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en

CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (136,154) acciones, todas de un valor nominal de UN DÓLAR (US$1.00), cada una, moneda de curso legal de los Estados Unidos, a su vez divididas en CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO (47,654) acciones de la Clase A y OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (88,500) acciones de la Clase B.

Se establece como "disposiciones comunes a todas las Acciones" las siguientes:

1. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a idénticas obligaciones y restricciones. El derecho de votación corresponde a todos los tenedores registrados de las acciones comunes de la sociedad, y en una sesión o reunión de la Junta de Accionistas a razón de cuatro (4) votos por cada acción clase A y un (1) voto por cada acción Clase B así tenida.
2. Todas las Acciones se emitirán de forma nominativa. El pacto social no contempla la posibilidad de emitir acciones que no sean nominativas.
3. El Emisor declarará y distribuirá dividendos a los Accionistas de la sociedad en la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva.

A la fecha de impresión de este prospecto informativo, el Emisor no cuenta con acciones emitidas o suscritas, que no hayan sido debidamente pagadas. No hay acciones que no representen capital social del Emisor. El Emisor no ha adquirido compromiso para incrementar su capital social. El Emisor no ha emitido valores convertibles.

C. **Pacto Social y Estatutos del Emisor.**

Su Pacto Social consta protocolizado en la Escritura Pública No. 67 de 4 de enero del 2022 (misma que consta inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a Folio electrónico No. 155717303, Asiento No. 1), corregida mediante la Escritura No. 849 de 26 de enero de 2022 y Reformado mediante Escritura Pública 3,705 de 11 de abril de 2022, todas de la Notaría Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá.

El Pacto Social del Emisor contiene cláusulas que establecen o regulan los siguientes temas:

1. Descripción del objeto social del Emisor.
2. El capital social autorizado, la distribución entre distintas clases de Acciones Comunes. No se contempla la emisión de Acciones Preferidas.
3. El derecho a voto adscrito a las distintas clases de Acciones Comunes del Emisor.
4. Convocatoria, celebración y política de ejercicio del derecho a voto en las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta de Accionistas del Emisor.
5. Domicilio.
6. Duración o vigencia de la sociedad.
7. Designación de la Junta Directiva.

En adición al listado ilustrativo incluido previamente a continuación se describe el contenido del pacto social del Emisor para ciertos eventos significados que, a juicio de la Junta Directiva del Emisor, pueden impactar al tenedor registrado de las acciones comunes expedidas por el Emisor especialmente las Acciones Clase "B" a la cual se hace referencia en este prospecto informativo.

1. Estipulaciones aplicables a los negocios o contratos entre la solicitante y uno o más de sus directores o dignatarios, en los que estos tengan intereses, de forma directa o indirecta.

La cláusula Decima Cuarta del pacto social del Emisor establece que ningún acto, transacción o contratación suscrito entre el Emisor y cualquier otra persona jurídica, será afectado o invalidado por el hecho de que alguno de los accionistas directores, dignatarios y agentes de la sociedad sea o pueda ser parte de éstos, o tengan un interés en dicho acto, transacción o contrato. Se establece que todos y cada persona que llegue a ser accionista, director, dignatario o agente del Emisor quedan por la presente relevados de cualquier responsabilidad que pudiera caberles por contratar en beneficio propio o de cualquier otra persona jurídica en que tengan o puedan tener cualquier interés

2. Cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación a la facultad de los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés y para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva. Estipulaciones para el retiro o no de directores, dignatarios. ejecutivos o administradores por razones de edad. Estipulaciones sobre el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Es meritorio destacar que el Emisor no cuenta con estatutos debidamente aprobados por el órgano de administración competente..

El pacto social del Emisor no incluye ninguna restricción a la facultad de los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores para ejercer su voto en asuntos en los que tengan interés ni respecto a una compensación para sí u otro miembro de la Junta Directiva.

El pacto social del Emisor no contiene ninguna disposición aplicable al retiro de directores, dignatarios, ejecutivos y/o administradores por razones de su edad.

El pacto social del Emisor no contiene ninguna estipulación que requiera ser accionista de la sociedad para ser designado como director o dignatario de la misma.

3. Derechos, preferencias y restricciones que corresponden a cada clase de acciones incluyendo derecho a dividendos; el límite de tiempo después del cual el derecho a dividendo expira y una indicación de la parte a cuyo favor este derecho opera; derechos de voto, incluyendo todo acuerdo para elección de directores o dignatarios y el impacto de esos acuerdos en caso en que se permite o requiere el voto acumulativo; derecho a participación en las ganancias de la solicitante; derecho a participar en cualquier excedente en el evento de liquidación; cláusulas de redención; cláusulas sobre fondo de amortización; aumento de capital por la solicitante; y cualquier cláusula que discrimine contra un tenedor existente o futuro de tales valores.

Dentro del pacto social del Emisor se describe la igualdad de derechos y restricciones entre acciones comunes de una misma clase. Se detalla que en la Junta de Accionistas las acciones de la Clase A tendrán derecho a cuatro votos cada una, mientras que las Acciones Clase B tendrán derecho a un voto cada una. El pacto social no hace distinción alguna entre los dividendos de las acciones clase A y de las Acciones Clase B.

No se incluye en el pacto social del Emisor disposición referente a una expiración del derecho de recibir dividendos, ni tampoco restricción al derecho de recibir dividendos, ni se incluyen reglas especiales sobre el voto acumulativo.

No se incluye en el pacto social del Emisor estipulación alguna sobre derecho de participación en las ganancias o en excedentes de una liquidación, por ende, estos derechos corresponden exclusivamente a los accionistas del Emisor.

El pacto social del Emisor no contempla la creación de un fondo de amortización, redención de las acciones comunes.

El pacto social también carece de referencia alguna a la obligación de la sociedad de recomprar sus acciones comunes (de ninguna clase), por lo cual la recompra de acciones comunes se regirán por lo contemplado en la Ley No. 32 de 1927 y, de manera supletoria, por el Código de Comercio de la República de Panamá.

La Ley 122 de 2019 establece restricciones a la redención y recompra de los valores emitidos en apego a dicha ley para recibir los incentivos fiscales a favor de sus inversionistas, con lo cual, el Emisor no podrá redimir ni recomprar, total o parcialmente las Acciones Clase B por un periodo de cinco años a partir de la emisión de estas acciones.

No se incluye en el pacto social del Emisor disposición sobre la facultad del Emisor de aumentar su capital social ni estipulación que sea discriminatoria en contra de determinados accionistas o futuros accionistas de la sociedad.

4. Acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores registrados de las acciones, indicando cuándo las condiciones son más exigentes que las requeridas por ley.

El pacto social del Emisor describe el proceso para que una reunión de accionistas se lleve a cabo y sea válida. Solo una resolución de los accionistas debidamente adoptada podría cambiar los derechos de los tenedores de las acciones.

5. Condiciones que gobiernan la forma en la que las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias son convocadas, incluyendo las condiciones de admisión, cuando aplique.

Se establece en el pacto social del Emisor que:

La Junta de Accionistas es la máxima autoridad de la Sociedad, pero en ningún caso podrá despojar a los accionistas de los derechos que éstos hayan adquirido. Todos los años habrá una reunión ordinaria de la Junta de Accionistas para la elección de nuevos directores y para cualquier otro asunto debidamente sometido a consideración. Habrá además reuniones extraordinarias cuando sean convocadas conforme a la Ley, este Pacto Social o los Estatutos de la Sociedad. La Junta de Accionistas será convocada por el Presidente o por cualquiera de los directores o dignatarios de la sociedad. La convocatoria para cualquier reunión de la Junta General de Accionistas ya sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con no menos de diez (10) días ni más de treinta (30) días de antelación a la fecha de la reunión en cualquiera de las siguientes maneras: (a) Mediante el envío de la misma por correo electrónico o entrega personal a cada accionista registrado; (b) Mediante su publicación durante dos (2) días consecutivos en un diario de circulación general en la Ciudad de Panamá,

Los organismos de la sociedad podrán reunirse en cualquier lugar del mundo. Habrá quórum y podrá reunirse la Junta de Accionistas cuando por lo menos, la mayoría de las acciones estén representadas en la reunión. Habrá quórum y podrá reunirse la Junta Directiva cuando, por lo menos la mayoría de sus miembros en funciones estén presentes o representados. En la Junta de Accionistas cada acción totalmente pagada Clase A tiene derecho a cuatro (4) votos y cada acción totalmente pagada Clase B tiene derecho a un (1) voto y en la Junta Directiva cada uno de sus miembros o su representante tiene derecho a un voto. Las decisiones de la Junta de Accionistas serán adoptadas con el consentimiento de la mayoría de las acciones representadas en sus reuniones y las de la Junta Directiva con la aprobación de la mayoría de los directores presentes o representados, salvo que la Ley, este Pacto Social o los Estatutos determinen otra cosa¬. Tanto los accionistas como los directores pueden hacerse representar en la Junta de Accionistas o en la Junta Directiva por mandatarios, siempre que los constituyan por escrito.

6. Limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto o indique que no hay tales limitaciones si es el caso.

El pacto social del Emisor no establece limitaciones para la adquisición de las acciones del Emisor por razón de residencia o nacionalidad. Tampoco establece reglas diferenciadas en cuanto a cualquier derecho por razones de residencia o nacionalidad del accionista.

La Ley 122 de 2019 señala que los créditos fiscales solo se otorgarán a los inversionistas que no estén vinculados directa o indirectamente con la empresa turística, lo que implica que no conviene que los accionistas de la Clase A sean los primeros adquirientes de las Acciones Clase B.

7. Cualquier cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

No consta dentro del pacto social del Emisor cláusula alguna que restrinja o limite la libre transferibilidad de las acciones de la sociedad. Para que el Emisor resuelva el cambio de control accionario, fusionarse o reestructurarse, tal acción deberá resolverse de manera positiva en una reunión de la Junta de Accionistas válidamente convocada y celebrada.

Por último, destacamos que el pacto social del Emisor no contiene cláusulas para modificar el capital social autorizado de la misma que sean más rigurosas que las contenidas en la Ley No. 32 de 1927.

D. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores Y Empleados

1. Junta Directiva y Dignatarios.

El 31 de marzo del 2021, a través de un Acta de Suscriptores de la sociedad Emerald Cay Bocas, S.A. que consta inscrita en el Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 3,705 de 11 de abril de 2022 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, se nombró a la nueva Junta Directiva del Emisor, la cual se conformó por las siguientes personas, todas de reconocidas por su honorabilidad y desarrollo profesional. Veamos:

EDUARDO QUINTERO *Director / Presidente / Secretario*

Fecha de Nacimiento: 31 de agosto de 1976
Nacionalidad: Panameño
Lugar de Trabajo: ForzaCreativa
Domicilio Comercial: Urbanización Santa María Golf & Country, calle Crescent Lane, P.H. Allegra, piso 2, apto. 2C2.
Correo electrónico: equintero@forzacreativa.net
Teléfono Comercial: 6780-2344
Teléfono Celular: 6780-2344
Profesión: Arquitecto y Diseño de Interiores.

Eduardo es de la Universidad de Arkansas, de Arquitecto, con honores Cum Laude. Posteriormente, continuó su preparación académica con una Maestría en Arquitectura en la Universidad Cornell University, en Ithaca, New York, Estados Unidos de América. También cuenta con estudios de postgrado de la Universidad de Harvard, Cambridge, Massachussets, Estados Unidos.

Como profesional de la Arquitectura y Diseño, Eduardo ha trabajado en Cornell University como Profesor Asistente Senior en Introducción a "Dibujo Arquitectónico, Diseño, Luces y Acústica. Posteriormente laboró en Cesar Pelli & Associates -tanto en las oficinas de New Haven, Connecticut, como en Miami, Florida, Estados Unidos de América) como Arquitecto en Proyectos de centros de artes escénicas, hoteles y torres de oficina con el reconocido arquitecto Cesar Pelli. En las oficinas de Miami, Eduardo estuvo a cargo de la construcción del Miami Performing Arts Center. Siguiendo en el Estado de Florida, ciudad de Miami, laboró como arquitecto de proyectos de gran escala a nivel internacional con el renombrado arquitecto Chad Oppenheim.

En el periodo entre su licenciatura y su maestría, Eduardo se vincula a Empresas Bern en Panamá haciendo una pasantía como Arquitecto.

Actualmente, Eduardo Quintero lidera su propia empresa de arquitectura y diseño "FORZA CREATIVA" la cual está dedicada a proveer servicios de alta calidad de urbanismo, arquitectura y diseño en proyectos tales como las oficinas de Global Bank en Santa María, y la Torre MMG en Costa del Este, entre otros.

El arquitecto Quintero es miembro de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA), y ha escrito números artículos de opinión.

Eduardo tiene excelente manejo del idioma Inglés, Italiano y Español.

JEREMY CHARLES STEWART *Director / Tesorero*
Fecha de Nacimiento: 20 de marzo de 1977
Nacionalidad: Estadounidense
Lugar de Trabajo: Empresario Independiente
Domicilio Comercial: 1249 Rordon Ave, Naples, Florida, Estados Unidos

Correo electrónico:	jc.stewart@comcast.net
Teléfono Comercial:	+1 (239) 210-8339
Teléfono Celular:	+1 (239) 210-8339
Profesión:	Negocios

Jeremy Stewart es un empresario con una cartera de inversiones centrada en turismo y hotelería. Tiene su sede en Naples, Florida, Estados Unidos.

Es el dueño de una exitosa compañía de tours de pesca en el suroeste de Florida. Con una flota de múltiples barcos, ha logrado con éxito el crecimiento del negocio durante más de quince años.

Jeremy también invierte regularmente en proyectos inmobiliarios y de renovación de viviendas residenciales en Fort Myers y Naples, Florida, Estados Unidos. También ha gestionado proyectos de construcción comercial de alto nivel, incluyendo la boutique Officine Panerai en Naples, Florida. Utiliza su experiencia y conocimiento en construcción para mantener los proyectos lo más rentables y oportunos posible.
Jeremy es fluente en el idioma inglés y tiene un nivel de dominio medio del español.

JONATHAN BAILEY	*Director*
Fecha de Nacimiento:	18 de febrero de 1981
Nacionalidad:	Estadounidense
Lugar de Trabajo:	Empresario Independiente
Domicilio Comercial:	1600 Arizona Ave. NE, St. Petersburg, Florida. Estados Unidos
Correo electrónico:	jonbailey999@protonmail.com
Teléfono Comercial:	+1 (310) 622-3228
Teléfono Celular:	+1 (310) 622-3228
Profesión:	Marketing y Publicidad

Jon Bailey es un líder empresarial comprobado, especialista en marketing/publicidad e inversor inmobiliario.

Como cofundador y presidente de Project X/AV, una empresa de publicidad de clase mundial, Jon Bailey ha hecho crecer su empresa de 3 empleados a casi 50 empleados y 15 millones en ingresos anuales, en solo seis años. Su experiencia obtenida de su carrera de 20 años incluye todas las facetas de la posproducción, el negocio desarrollo, estrategia comercial, desarrollo de marca, desarrollo de contenido, contenido de redes sociales, construcción de equipo y cultural laboral, reclutamiento, contrataciones, hacer crecer el talento, administración, ventas, relaciones con los clientes y relaciones con los inversionistas.

Jon se enorgullece inmensamente de su capacidad de producir resultados tangibles producto de planes de acción bien comunicados, de encontrar eficiencias en sus negocios, mejorar y afinar procesos para crecer sus ganancias. Jon será un activo invaluable en la construcción de la marca del lujoso y-elegante resort de 5 estrellas Emerald Cay Island Resort.

Ha sido inversionista de bienes raíces desde 2004 con una cartera que abarca California, Florida y Panamá, que le ha dado la experiencia de primera mano en múltiples fases de construcción. Sus fuertes conexiones en la industria de hotelería, Jon fue instrumental en el reclutamiento de Doug Brooks quien es un experimentado operador de hoteles Ritz Carlton y quien será parte importante del proyecto.

Jon es fluente en el idioma inglés.

2. Ejecutivos Principales, Administradores y Empleados

A la fecha los ejecutivos de importancia son el Arquitecto Eduardo Quintero Ysern, Jonathan Bailey, y Jeremy Stewart. Los roles de estas personas en la operación del proyecto Emerald Cay Island Resort serán definidos por la Junta Directiva del Emisor y posteriormente notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores.

El Emisor no cuenta con otros ejecutivos, administradores o empleados adicionales a la fecha de realizar esta oferta pública de acciones.

La contratación de personal y proveedores corresponderá a las distintas etapas avances del proyecto Emerald Cay Island Resort.

3. Asesores Legales

EMERALD CAY BOCAS S.A. fue constituida por la sociedad civil de abogados panameños INFANTE & PEREZ ALMILLANO ("IPAL"), quienes son sus abogados externos. IPAL tiene sus oficinas en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y Calle 74, Edificio P.H. 909, Piso No. 12 – 14.

La emisión de las Acciones Comunes Clase B del EMISOR ha estado a cargo de la división de Mercado de Capitales de IPAL, específicamente bajo la Licenciada Nadiuska López Moreno, quien puede ser contactada al (507) 322-2121 o a su correo electrónico nlopez@ipal.com.pa

A la fecha, el Emisor no cuenta con Asesores Legales internos o de planta.

4. Consultor Financiero

JUAN GERMAN RAMIREZ BARRAEZ
Dirección: Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este. Torre PDC. Of. 16-C. Obarrio. Bella Vista.
Email: jgerman.ramirez@gmail.com
Teléfono: +507 62008129

5. Auditores Externos

El Emisor no ha iniciado operaciones, por lo que su balance financiero auditado ha sido confeccionado por:

Lic. Francisco J. España
Contador Público Autorizado
Calle 55 Abel Bravo – Obarrio.
Edificio Damar – Oficina 6
Email: fae22@hotmail.com Telefax. (507) 263-2949

6. Compensación

Al no contar con una fuerza laboral contratada, ni asesores bajo servicios profesionales, el Emisor no efectúa compensaciones.

7. Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado normas de Gobierno Corporativo, por ende, no cumple ni parcial ni totalmente con las guías y principios de gobierno corporativo que señala el Acuerdo No. 6-2018. El Emisor podrá, en un futuro, decidir sobre la adopción paulatina parcial o total de los principios de Gobierno Corporativo en sus operaciones.

8. Propiedad Accionaria

GRUPO DE EMPLEADOS	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTA
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	47,654	100%	3	100
Otros Empleados	0	0	0	0

El Emisor no cuenta con una fuerza laboral, es decir, empleados. Por ende, no existen arreglos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, ni arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor.

9. Accionistas

A la fecha del presente prospecto informativo, los accionistas controlantes del Emisor son todos los accionistas de la Clase A, según se detalla en las siguientes tablas

Certificado No.	Cantidad de Acciones	Titular	Porcentaje de las acciones en circulación que representa
1	23,828 CLASE A	Eduardo Enrique Quintero Ysern	50%
2	11,913 CLASE A	Jonathan Bailey	25%
3	11,913 CLASE A	Jeremy Charles Stewart	25%
		TOTAL	100%

GRUPO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
10001-50000	47,654	100%	3	100%
Totales	47,654	100%	3	100%

10. Partes Relacionadas

Son partes relacionadas del Emisor, los señores Eduardo Enrique Quintero Ysern, Jonathan Bailey, Jeremy Charles Stewart, actuales tenedores de las acciones de la clase A, que a su vez son Directores, Dignatarios y Ejecutivos del Emisor.
El Agente de Pago, Registro y Transferencia es una Sociedad que ostenta licencia fiduciaria relacionada a la firma de abogados INFANTE & PEREZ ALMILLANO, siendo estos los Asesores Legales del Emisor para esta oferta pública, también como sus Agentes Residente.
Global Valores, S.A. es miembro de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y participante de Latinclear.
El Emisor se encuentra en una fase preoperativa y por ende no ha suscrito contratos distintos a los que se han descrito en secciones anteriores de este Prospecto Informativo, los cuales están relacionados al proceso de registro y emisión de valores.
Ninguno de los contratos que ha suscrito el Emisor involucra a partes relacionadas al Emisor. De llegarse a suscribir algún contrato con partes relacionadas, el mismo será revelado mediante un comunicado de Hecho de Importancia.
Como se indicó arriba en la sección de Directores y Dignatarios, el señor Eduardo Quintero lidera su propia empresa de arquitectura y diseño llamada Forza Creativa. Dicha empresa tiene la experiencia necesaria y se encuentra en capacidad de realizar el diseño arquitectónico del proyecto Emerald Cay Island Resort, lo cual, de materializarse por su conveniencia para el proyecto, resultaría en una contratación con parte relacionada. A la fecha de este prospecto informativo no existe ningún arreglo entre Forza Creativa y el Emisor.

E. Tratamiento Fiscal

El tratamiento fiscal de esta Emisión se rige por el artículo 334 del Decreto Ley 1 de 1999, el artículo 2 de la Ley 18 de 2006, los artículos 117-B, 117-C, 117-D y 117-E del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, los artículos 701 y 733 de la Ley 8 de 1956 (Código Fiscal), el artículo 9 de la Ley 80 de 2012 y los artículos 2, 3, y 4 del Decreto Ejecutivo 364 de 2020, como todos estos artículos han sido enmendados, o sean enmendados, subrogados o derogados en un futuro.

Impuesto sobre la renta con respecto a Ganancias de Capitales: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por la Ley No. 18 de 2006, establece para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y el impuesto complementario, que no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. El Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 dispone que, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital como lo señala el artículo 117-B del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionado por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012). Exceptuando los casos que se encuentran estipulados en los artículos 117-D y 117-E del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionados por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012 y modificados por el Decreto Ejecutivo 62 de 2018) el comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre

la renta sobre la ganancia de Capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar como lo señala el artículo 117-B. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial, como lo señala el artículo 117-C del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 (adicionado por el Decreto Ejecutivo 135 de 2012), acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente. En caso de que un tenedor de las acciones adquiera éstas fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor o al Agente de Pago el registro de la transferencia de las Acciones a su nombre deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones comunes. Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, tal como fueron modificados por la Ley 8 de 2010 establecen que los dividendos que se paguen sobre las acciones nominativas estarán sujetos al pago del impuesto sobre dividendos equivalentes a una tasa del diez por ciento (10%), siempre y cuando, los dividendos se originen de renta considerada de fuente panameña y gravable; y de cinco por ciento (5%) cuando los dividendos se originen de rentas provenientes de fuente extranjera, de intereses que se paguen o acrediten sobre valores emitidos por el Estado y las utilidades provenientes de su enajenación y de intereses que se reconozcan sobre depósitos bancarios de cualquier tipo mantenidos en bancos establecidos en Panamá. El literal (h) del artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, prevé que las personas jurídicas no estarán obligadas a hacer la retención de que trata dicho artículo sobre la parte de sus rentas que provenga de dividendos, siempre que las personas jurídicas que distribuyan tales dividendos también hayan estado exentas de la obligación de hacer la retención o hayan pagado el impuesto correspondiente en otras jurisdicciones. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de las Acciones. Cada tenedor registrado de una Acción deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en las Acciones antes de invertir en las mismas.

Incentivos Fiscales a la Inversión Turística: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de La Ley 80 del 8 de noviembre de 2012, modificado por el artículo 1 de la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019, los primeros adquirientes de las Acciones Clase B tendrán derecho a que se les otorgue un crédito fiscal equivalente al 100% del valor de su inversión, es decir, el valor de adquisición de las Acciones Clase B. Los artículos 2, 3 y 4 del Decreto Ejecutivo 364 del 23 de julio del 2020, disponen que cada inversionista deberá presentar documento que acredite su condición de primer adquiriente, una Declaración Jurada, certificaciones de la SMV, la BLV y la ATP, así como un carta del Agente de Pago, Registro y Transferencia; que los créditos fiscales se podrán utilizar a partir del segundo año para cancelar hasta el 50% del impuesto sobre la renta del periodo anterior, a razón de un máximo de 15% (del valor del crédito reconocido) anual durante los siguientes diez años; y que estos créditos podrán ser cedidos, negociados o transferidos total o parcialmente a favor de otros contribuyentes. La transmisión de los créditos fiscales no conlleva la transmisión de las Acciones Clase B, ni viceversa.

F. Descripción del Negocio del Emisor.

1. Giro Normal del Negocio

El Emisor está inscrito en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá, dado que el objetivo y naturaleza de su negocio es construir, equipar e iniciar operaciones del complejo ***Emerald Cay Island Resort***, el cual estará ubicado en la Isla Pastores, Corregimiento de Almirante, Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro

El Emerald Cay Island Resort se plantea como un resort para quienes buscan hospedarse en regiones exóticas en armonía con el medio ambiente, pero contando con todas las amenidades de un resort boutique ubicado en los principales destinos de playa del mundo.

2. Estructura Organizativa

El Emisor se encuentra en una etapa preoperativa y como tal no cuenta con una Estructura Organizativa más allá de su Asamblea de Accionistas, Junta Directiva y Dignatarios.

El Emisor no es parte de un Grupo Económico ni cuenta con subsidiarias ni afiliadas.

3. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor se encuentra en una etapa preoperativa y no cuenta con propiedades, planta o equipo.

4. El Proyecto: Emerald Cay Island Resort

Emerald Cay Island Resort, proyecto del Emisor "Emerald Cay Bocas, S.A." quien es a su vez el promotor del proyecto, se construirá sobre dos Fincas que serán aportadas a Emerald Cay Bocas, S.A. por quienes serán los suscriptores de las acciones Clase A, como parte del aporte al patrimonio de los tenedores de dichas acciones. Estas Fincas se encuentran registradas a los Folios No. 10227 y 10228 de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, están ubicados en la Isla Pastores, Corregimiento de Almirante, Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro y poseen una superficie de once hectáreas ocho mil doscientos cuatro puntos siete metros cuadrados (11 hectáreas 8,204.7 mts2). Importante recalcar que los fondos provenientes de la oferta pública de Ochenta y Ocho Millones Quinientos Mil con 00/100 dólares (B/. 88,500,000.00) no será utilizada para comprar las fincas. Los propietarios de las acciones Clase A se han comprometido para procurar la cesión a favor de Emerald Cay Bocas, S.A. de las fincas No. 10227 y 10228 como parte de su contribución accionarial patrimonio del Emisor.

Al 31 de diciembre de 2021, la Fincas a ser cedidas mantenían un valor catastral de registro de ciento treinta y ocho dólares (US$138.00). No obstante, según avalúo realizado el 13 de mayo del 2022 por la compañía Tasaciones Inmobiliarias, S.A. las Fincas, establece un valor de mercado (venta) de diecinueve millones seis mil trescientos treinta y siete balboas con sesenta y nueve centésimos (B/.19,006,337.79). Para una mejor referencia, se Incluye el Reporte de Avalúo como Anexo No. 1 del prospecto informativo, formando parte integral del mismo.

El proyecto a ser desarrollado por el Emisor está posicionado en el segmento de lujo el cual ha sido cuidadosamente seleccionado respondiendo a un análisis del entorno turístico de la zona. A continuación, se listan observaciones y respuestas estratégicas tomadas del cual El Emisor extrajo los siguientes retos y oportunidades:

Lectura 1: La mayoría de los hoteles en Bocas del Toro atienden a una clientela de poder adquisitivo medio/bajo en hoteles de formato hostal.

- Emerald Cay Island Resort se posicionará como un destino de lujo para capitalizar la tendencia internacional que sugieres que los turistas están realizando menos viajes, pero de mayor presupuesto

Lectura 2: Una parte importante de los viajeros que visitan Bocas del Toro son jóvenes, nómadas digitales, *surfers*, y/o mochileros.

- Emerald Cay Island Resort atenderá un nicho cautivo que actualmente tiene pocas opciones de hospedaje en Bocas del Toro. El enfoque es atender a personas o familias de edad variada que aspiran a estar en estrecho contacto con la naturaleza dentro de un entorno de bienestar y de suprema calidad

Lectura 3: La mayoría de los hoteles/hostales están ubicados en la Isla Colón, donde se encuentra también la mayor parte de la vida nocturna y comercial.

- Emerald Cay Island Resort se posicionará en una isla distinta (pero cercana) a Isla Colón para ofrecer un producto más exclusivo cónsono con el nivel del complejo. El objetivo es poder ofrecer un entorno de bienestar y contacto con la naturaleza, pero cerca de las conveniencias de Isla Colón.

Lectura 4: Aunque existen playas de arena blanca y agua transparente en la zona, la mayoría de los hoteles/hostales no cuentan con acceso directo a una playa

- Emerald Cay Island Resort está en el lado sur de Isla Pastores (orientando hacia tierra firme), y además, por estar muy cerca a tierra firme, Isla Pastores está naturalmente protegida de oleajes. Esta ubicación estratégica nos permite tener una playa en el Hotel. Se pretende re-construir la playa, actualmente deteriorada, que existe en la propiedad.

Lectura 5: La mayoría de los hoteles de Bocas del Toro carecen de terrenos amplios donde se pueda complementar las habitaciones con amenidades.

- Emerald Cay Island Resort se diferenciará de la competencia por contar con múltiples amplias piscinas, áreas de meditación, zonas deportivas, senderos naturales, etc, atributos inexistentes en la gran mayoría de los hoteles de Bocas del Toro.

Lectura 6: El archipiélago de Bocas del Toro tiene magníficos arrecifes, playas, y destinos que requieren movilizarse en lanchas. Sin embargo, la mayoría de los tours se hacen botes tipo 'panga' poco sofisticadas

- Para poder ofrecer una experiencia de calidad dentro y fuera del hotel, el Hotel tendrá su propia de flota de botes (preferiblemente eléctricos) de clase mundial que sean cómodos y que sean piloteados por personal con el mismo entrenamiento de servicio del hotel 5 estrellas.
- Esta flota de botes se aprovechará adicionalmente para ofrecer tours de pesca deportiva, aprovechando el destacado reconocimiento que tiene Panama internacionalmente como excelente sitio pesca.

Lectura 7: La falta de disponibilidad eléctrica en las islas de Bocas del Toro es uno de los mayores retos que frena el desarrollo de hoteles de calidad en el archipiélago.

- Emerald Cay Island Resort contará con conexión (subterránea y bajo el agua) eléctrica y de cable/internet desde tierra firme, siendo una ventaja única para el proyecto.
- Aunque se cuente con energía eléctrica, el proyecto pretende tener la menor huella de carbono posible. Por lo tanto, se usarán estrategias de auto-generación de energía para minimizar la dependencia eléctrica desde tierra firme.

Vista actual de Isla Colón, Provincia de Bocas del Toro.[8]

Lectura 8: Hay poca disponibilidad de vuelos comerciales hacia Isla Colón y las tarifas son altas.

- Actualmente se desarrollan varios hoteles que deben aumentar la disponibilidad de vuelos comerciales a Bocas del Toro.
- La flota de botes del hotel se usará para trasladar a los huéspedes de Isla Colón a Isla Pastores, lo cual garantizará una llegada de calidad para los huéspedes.

Lectura 9: El espacio público (calles, aceras, parques) del sector más frecuentado de Bocas del Toro (Isla Colón) carece de los amueblamientos, acabados, arborización, soterramiento, limpieza, etc. que agrade a una clientela de alta gama.

- Estar en Isla Pastores permitirá crear un entorno paisajístico, caminos e infraestructuras de la más alta calidad, dejando el contacto con Isla Colón solo para los momentos de llegada/salida y para visitas puntuales a los atractivos comerciales con que cuenta el pueblo.

El Emisor entiende las realidades y el potencial de Bocas del Toro previamente mencionado y se ha contrastado estas lecturas con las tendencias internacionales y locales. Como resumen, los siguientes puntos respaldan la propuesta de valor del Emisor:

1. En general, el Caribe es un destino aspiracional por sus cristalinas aguas y sinigual blanca arena. Por lo tanto, internacionalmente, predomina una oferta hotelera de rango medio a alto. El caribe de Panamá, sin embargo, tiene poca oferta hotelera la cual esta mayormente en Bocas del Toro dentro de un nicho de media a baja gama. Este vacío se ve como una oportunidad!
2. Después de la pandemia, la tendencia del viajero es a reducir los viajes de negocios y de ocio y enfocarse en un menor número de viajes, pero de mayor presupuesto enfocados en experiencia y bienestar. El posicionamiento de Emerald Cay Island Resort como un destino de alta gama, es estratégico!
3. En los últimos años, en Panamá han surgido múltiples exitosos proyectos de alta gama que exceden los $1,000 por noche. Hay un mayor número cada año. Emerald Cay Island Resort continúa una tendencia comprobada, no tomará el riesgo de ser el primer hotel de alto lujo.

[8] Fotografía propiedad de [_____] quien ha consentido al uso de la misma en un documento que será puesto a disposición de los inversionistas y del público en general.

4. El turismo de aventura y deportiva está en ascenso por ser viajes de 'experiencia'. Panama es internacionalmente conocido por su sinigual pesca deportiva, sin embargo, hay una carencia de alternativas de alta gama. Emerald Cay Island Resort aprovechará un espacio de oportunidad.

Dadas estas observaciones y para aprovechar estas oportunidades encontradas, el Emisor ha creado el complejo turístico Emerald Cay Island Resort el cual está ubicado en una apartada propiedad de casi 12 hectáreas rodeada por las cálidas y cristalinas aguas del Mar Caribe. Emerald Cay Island Resort es un exclusivo paraíso de selva tropical al que se llega en un corto viaje en bote desde Isla Colón, nombrado en honor a Cristóbal Colón, quien en su último viaje a las Américas descubrió el archipiélago de Bocas del Toro.
Emerald Cay Island Resort ofrece un total de 114 llaves compuestas de *bungalows*, elegantes suites, y villas de lujo. Se pretende afiliar el proyecto a alguna marca hotelera como la prestigiosa serie "*Preferred Hotel*" bajo el paraguas de *Preferred Hotel Group*.

Emerald Cay Island
Resort se desarrolla dentro de un programa de 3 fases. Todas las fases están diseñadas para ser lo más responsable posible con el medio ambiente para garantizar que la belleza natural de los alrededores sea adoptada e integrada por el resort. Al final, Emerald Cay Island Resort permitirá a los huéspedes disfrutar el lujo de 5 estrellas en completa armonía con el impresionante entorno de Bocas del Toro.

Master plan de Emerald Cay Island Resort

FASE 1A
EMERALD CAY BOUTIQUE HOTEL
Para que el complejo esté disponible para la creciente base turística de la región, la primera fase de desarrollo implica la construcción de un hotel boutique de lujo. El hotel consta de 41 habitaciones que incluyen habitaciones junto al acantilado y *bungalows* frente al mar con servicios completos como spa de lujo, áreas de meditación, restaurantes y bares.
Algunas edificaciones de esta fase son:
a. Bungalós de habitaciones (T-01)
Cuatro (4) pabellones tipo bungaló con una (1) llave cada uno

b. Bungalós de habitaciones (HB-06)
Cinco (5) pabellones tipo bungaló dos (2) llaves cada uno.

c. Villa de 2 Recamaras (T-04)
Una (1) villa de 2 recamaras cada una con su baño privado y closet. Adicionalmente las recamaras tienen un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica al mar

d. Villa de 2 Recamaras (T-03)
Una (1) villa de 2 recamaras cada una con su baño privado y closet. Adicionalmente las recamaras tienen un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. La configuración es distinta a la T-03 para ofrecer una diferenciación de producto. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica al mar.

e. Villa de 3 Recamaras (T-02)
Una (1) villa de 3 recamaras. Una recamara cuenta con su baño y closet privado. Las otras dos habitaciones comparten un amplio baño. Adicionalmente las recamaras tienen un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica al mar.

f. Fire Pit (HB-02)
Terraza de uso común para los huéspedes del hotel en donde se hacen actividades, espectáculos normalmente acompañados por una fogata expuesta al cielo abierto

g. Pabellón de Meditación (HB-03)
Pabellón tipo rancho sobre una terraza pavimentada o de madera en la cual los huéspedes pueden meditar o encontrar momentos de silencio y descanso.

h. Pabellón de Recepción (HB-04)
Pabellón dedicado para recibir a los visitantes al llegar al hotel. Este pabellón cuenta con la recepción y conserjería además zonas de lounge. Adicionalmente, cuenta con terrazas ajardinadas para el disfrute de los huéspedes.

i. Pabellón de Uso Libre (HB-05)
Pabellón tipo rancho sobre una terraza pavimentada o de madera para múltiples usos libres / no asignados de los huéspedes.

j. Edificio con Bar / Restaurante (HB-07)
Edificio cuenta con las áreas recreativas y culinarias del hotel. En un ambiente techado pero al aire libre, se ubica el restaurante / bar / lounge del hotel con su respectiva barra y cocina, además de baños para uso de los huéspedes y los trabajadores del hotel. Adicionalmente, el edificio cuenta con una extensa terraza con una piscina entre palmeras y jardines además de pool cabañas y mobiliario para descanso y tomar sol.

FASE 1B
EMERALD CAY FISHING LODGE
La parte suroeste de la propiedad frente al muelle de Emerald Cay será el hogar del centro turístico de pesca de clase mundial, en el Mar Caribe. Seis edificios de lujo configurados como 12 master suites independientes comprenden los alojamientos del club de pesca del resort. El hotel de pesca estará acompañado por un gran restaurante, bar y casa club con vista a una piscina y

jacuzzi, los cuales se encuentran a lo largo de la orilla del agua con su propio muelle privado flanqueado por la flota de barcos de pesca totalmente equipados del resort.
Esta sección está compuesta de las siguientes edificaciones:
a. Bungalós de habitaciones (FL-01)
Seis (6) pabellones tipo bungaló componen las habitaciones del área de pesca. Estos bungalós tienen 2 llaves cada uno. Una llave ocupa el nivel de planta baja y otra llave el nivel superior. La llave del nivel superior cuenta con dos recamaras, una de las cuales está en un altillo.

b. Edificio Principal de Área Común (FL-02)
Este edificio cuenta con dos niveles para usos comunes del hotel. En la planta baja está ubicada la recepción y conserjería, además de un pequeño restaurante bar y lounge. En el segundo nivel, se encuentra un *sports lounge*/bar con aire acondicionado. Adicionalmente, el edificio cuenta con áreas abiertas de piscina y pool cabañas con vistas panorámicas.

FASE 2
VILLAS DE LUJO
La tercera fase de construcción del resort da la bienvenida a un total de 61 grandes villas y o/condos independientes inmersos en la naturaleza. Estas residencias de lujo se agregan al inventario del hotel para complementar la cartera de habitaciones. Las villas están acompañadas por la casa club de sus propios propietarios, club deportivo, bares y otras comodidades.
Esta sección está compuesta por las siguientes edificaciones:
a. Bungalós de habitaciones (T-01)
Pabellones tipo bungaló con una (1) llave cada uno. La planta baja la ocupa una sala-comedor con cocina y el nivel superior cuenta con dos recamaras, una de las cuales está en un altillo.

b. Villa de 3 Recamara (T-02)
Villas de 1 recamara cada con su baño privado y closet y un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica del mar.

c. Villa de 2 Recamaras (T-03) y (T-04)
Villas de 2 recamaras cada una con su baño privado y closet. Además de las recamaras, las villas cuentan con un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica del mar.

d. Villa de 4 Recamaras (T-05)
Villas de 4 recamaras. Dos recamaras cuenta con su baño y closet privado. Las otras dos habitaciones comparten un amplio baño. Además del área de recamaras, las villas tienen un área común central con amplia sala, comedor, y cocina. Adicionalmente, estas villas cuentan con una amplia terraza con vista panorámica del mar. La terraza cuenta una piscina y áreas amuebladas para el descanso y convivencia. Las villas cuentan con imponentes áreas verdes y pórticos de entrada.

3. Condo-Suites
Además de villas independientes, Emerald Cay Island Resort contará con pequeñas edificaciones de apartamentos o condominios turísticos para ofrecer opciones más económicas dentro del lujoso complejo turístico de Emerald Cay Island Resort.

f. Club House
Edificación con áreas cerradas y abiertas para la reunión de los huéspedes del hotel y los propietarios de las villas hoteleras. El edificio contará con áreas de estar y entretenimiento además de una terraza con piscina,

g. Club deportivo
Área abierta dedicada al deporte libre donde la comunidad y los huéspedes puedan realizar ejercicio con vistas panorámicas al mar.

Vistas preliminares de las suites de Emerald Cay Island Resort

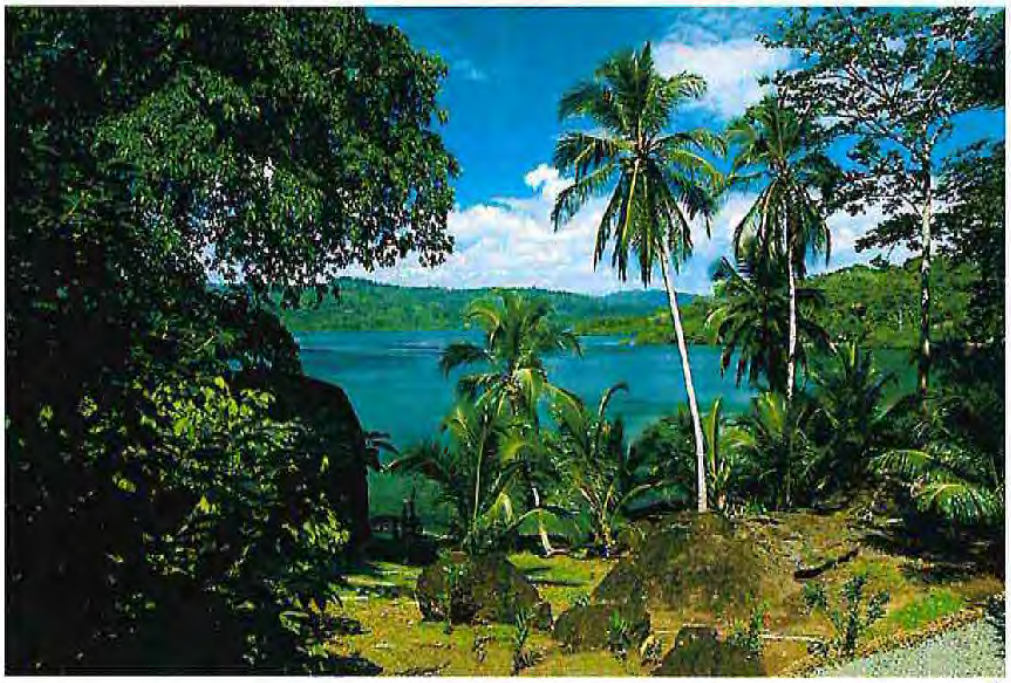
Las imágenes contenidas son una representación artística del proyecto. El desarrollador se reserva el derecho de hacer cambios sin previo aviso.

Las imágenes contenidas son una representación artística del proyecto. El desarrollador se reserva el derecho de hacer cambios sin previo aviso.

A continuación, algunas imágenes del terreno y sus vistas:

Las imágenes contenidas son una representación artística del proyecto. El desarrollador se reserva el derecho de hacer cambios sin previo aviso.

48



El plan de comercialización del hotel se apoya en la premisa de que ahora, más que nunca, el turista busca viajes de 'experiencia'. Es decir, lugares verdaderamente únicos con singular, cultura, geografía, y amenidades. Por lo tanto, se visualizan los siguientes grupos como potenciales inversionistas para el proyecto.

- Inversionistas locales panameños quienes han visitado y descubierto Bocas del Toro, por lo que entienden el enorme potencial económico que tiene el Caribe panameño.
- Inversionistas internacionales atraídos por el potencial de crecimiento de Panama, el cual es incomparable en la región por ser un lugar seguro, dolarizado y con un carácter único. El destino se conoce poco internacionalmente, por lo cual cuenta con un enorme potencial a futuro.

3. Descripción de la Industria

3.1 Análisis de situación

El Emisor desarrollará su actividad económica en el sector de Hoteles y Restaurantes, el cual es impactado directamente por la industria del turismo en general, por tal motivo se presentarán a continuación algunas estadísticas que revelarán el grado de importancia de dicha actividad a nivel mundial, regional y particularmente en la República de Panamá.

3.1.1 A nivel mundial

Es bien sabido que el turismo representa una importante fuente de ingresos por exportaciones para muchos países, y una parte importante de sus PIB. La industria mantiene millones de puestos de trabajo directos e indirectos en todo el mundo. En las décadas previas al 2020, la expansión y diversificación de la industria fueron impulsados principalmente por una economía mundial relativamente fuerte, la expansión de las clases medias, una mayor apertura de los mercados, la rápida urbanización en las economías emergentes, viajes aéreos más asequibles y la facilitación de visados. Los avances tecnológicos y los nuevos modelos de negocio, especialmente a través de internet y dispositivos móviles, también contribuyeron a este crecimiento.

La Organización Mundial de Turismo (OMT) en su publicación *The Economic Contribution of Tourism and the Impact of COVID-19*[9] de noviembre de 2021 estima que la contribución de la industria del turismo a la economía mundial, medido en términos de Producto Interno Bruto Directo del Turismo[10] (TDGDP por sus siglas en inglés), se situó en US$ 3.5 billones (*i.e.* millones de millones) en 2019; o sea, lo equivalente al 4% del PIB mundial.

Como la gran mayoría de las actividades económicas a nivel mundial, el turismo fue impactado negativamente por la pandemia del COVID-19 durante el 2020. El cierre total o parcial de algunas fronteras, las cuarentenas y los protocolos de bioseguridad impuestos a los viajeros internacionales obstaculizaron la reactivación esperada en ese año.

Las cifras publicadas por el Fondo Monetario Internacional en su reporte *World Economic Outlook, October 2021: Recovery During A Pandemic* indican que la pandemia redujo el TDGDP a más de la mitad en 2020, disminuyéndolo en US$ 2.0 billones hasta el 1.8% del PIB mundial. Este desplome del TDGDP representó aproximadamente el 70% del descenso global del PIB mundial en 2020[11]. La OMT estima que el TDGDP alcanzó el 2% del PIB mundial al cierre de 2021, tras un repunte del turismo nacional y un mayor gasto observado en los viajes nacionales e internacionales.

Por su parte, a nivel mundial, las cifras de llegadas de turistas internacionales – *i.e.* visitantes que pernoctan al menos una noche - se redujeron en un 73% en 2020, mientras que los ingresos por exportaciones del turismo (ingresos por turismo internacional y transporte de pasajeros) disminuyeron en un 63% en términos reales.

En ese sentido, según datos de la Organización Mundial del Comercio a octubre de 2021[12], la disminución del comercio mundial se situó en US$ 2.6 billones, sobre la base de las exportaciones de mercancías y servicios comerciales. Ya que la pérdida de ingresos por exportaciones del turismo internacional en 2020 se ubicó en unos US$ 1.1 billones, tal disminución representó el 42% de la pérdida total del comercio internacional en ese año.

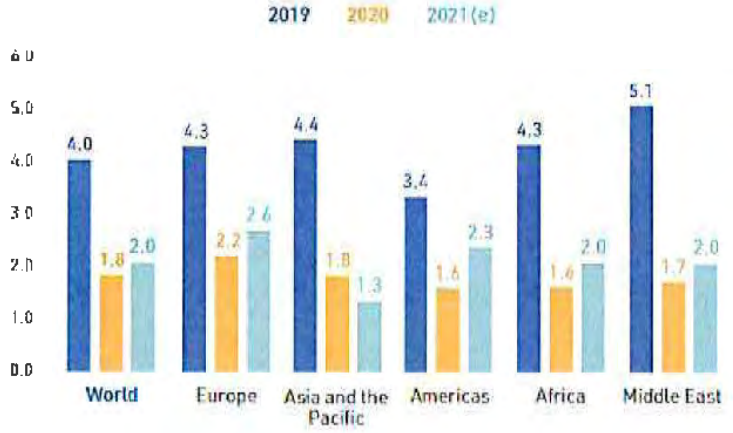
[9] www.e-unwto.org/doi/10.18111/9789284423200

[10] El Producto Interno Bruto Directo del Turismo es un agregado macroeconómico que mide la contribución directa del turismo a la economía y uno de los indicadores clave utilizados para supervisar el progreso hacia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) impulsados por la Organización de Naciones Unidas, específicamente en la dimensión económica.

[11] www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2021/October

[12] https://timeseries.wto.org/

Ilustración No. V.E.3.1
Evolución del Producto Interno Bruto Directo del Turismo (TDGDP)
Mundial & Principales regiones
(% del PIB)



Fuente: OMT. Notas: (e) estimaciones preliminares

En términos de US$, con las cifras publicadas por la OMT en enero de 2022, el TDGDP alcanzó los US$ 1.9 billones al cierre 2021, por encima de los US$ 1.6 billones en 2020, aunque muy por debajo de los US$ 3.5 billones registrados en 2019. De igual forma, estimó que los ingresos de exportación del turismo internacional podrían alcanzar un rango entre los US$ 700 y 800 mil millones en el 2021, una pequeña mejora con respecto a 2020, pero menos de la mitad de los US$ 1.7 billones registrados en 2019.

Ilustración No.V.E.3.2
Producto Interno Bruto Directo del Turismo (TDGDP) vs Ingresos por Exportaciones Turismo
a nivel mundial
(En US$ millones de millones)

Fuente: OMT. Cifras preliminares

Los efectos negativos de la pandemia sobre la industria del turismo se prolongaron durante la primera parte del 2021. La publicación *UNWTO World Tourism Barometer*[13] de septiembre de 2021, emitida por la OMT reveló los primeros signos de recuperación del turismo internacional mundial luego de la pandemia. En ella se afirmó que el turismo internacional mundial

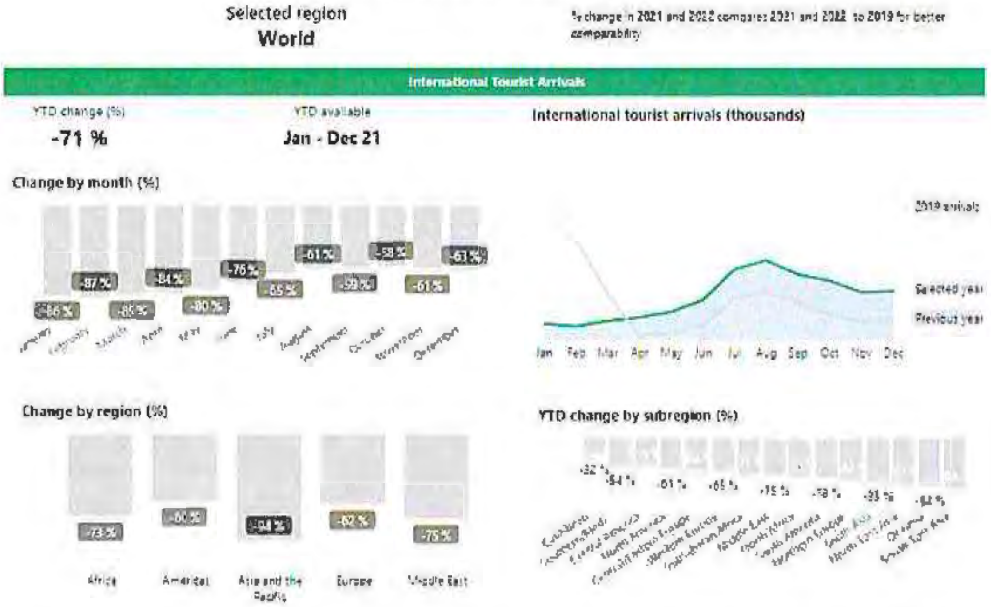
[13] https://www.e-unwto.org/toc/wtobarometereng/19/6

experimentó una modesta mejora durante los meses de junio y julio de 2021 y que unos pocos países incluso habían superado los ingresos de 2019.

Con la publicación de enero de 2022[14], la OMT confirmó la tendencia para el segundo semestre de 2021. El turismo mundial mostró un repunte a partir de la temporada de verano del hemisferio norte debido principalmente al aumento de las tasas de vacunación, junto con la suavización de las restricciones a los viajes debido al aumento de la coordinación y los protocolos transfronterizos.

En ese sentido, la OMT afirmó que el turismo mundial experimentó un leve repunte del 4% durante todo el 2021, con cerca de 15 millones más de llegadas de turistas internacionales que en 2020, pero se mantuvo un 71% por debajo de los niveles del año prepandémico 2019, según las estimaciones preliminares.

Ilustración No. V.E.3.3
Evolución de Llegadas de Turistas Internacionales 2021
a nivel mundial, regional, subregional



Fuente: OMT. Nota: Las variaciones porcentuales corresponden a cifras del 2021 vs. 2019 para una comparación más objetiva

Ahora bien, el turismo mostró un buen comienzo en 2022 según lo reporta la OMT en su informe de marzo de 2022[15], con un rendimiento mucho mejor en comparación con el débil comienzo de 2021, mientras se enfrenta a nuevas incertidumbres.

Las llegadas mundiales se duplicaron con creces (+130%) en comparación con enero de 2021, con un aumento de 18 millones. Todas las regiones del mundo disfrutaron de un importante repunte

[14] https://www.e-unwto.org/toc/wtobarometereng/20/1
[15] https://www.e-unwto.org/toc/wtobarometereng/20/2

en enero de 2022 en comparación con los bajos niveles de enero de 2021. Se trata del mismo aumento que en todo el año 2021 con respecto a 2020.

A pesar de la solidez de los resultados observados en enero de 2022, el ritmo de recuperación en enero se vio afectado por la variante Ómicron y la reintroducción de las restricciones de viaje en varios destinos. Las llegadas se situaron en un -67% en enero de 2022 en comparación con 2019, después de alcanzar un -60% en el cuarto trimestre de 2021.

Tras el crecimiento sin precedentes de 2022 y 2021, se espera que el turismo internacional continúe su recuperación gradual en 2022. Los escenarios de la OMT apuntan a un crecimiento de entre el 30% y el 78% en las llegadas de turistas internacionales en 2022, dependiendo de varios factores. Esto supondría entre un 50% y un 63% menos que los niveles anteriores a la pandemia. La última encuesta del Panel de Expertos de la OMT indica que el 61% de los profesionales del turismo esperan un mejor rendimiento en 2022 que en 2021. Sin embargo, la mayoría de los expertos (64%) también creen que el turismo internacional no volverá a los niveles de 2019 hasta 2024 o más tarde.

Mientras el turismo internacional mundial se recupera, el turismo interno seguirá impulsando la recuperación del sector en un número creciente de destinos. Los viajes internos se ven impulsados por la demanda de destinos más cercanos y con baja densidad de población, ya que los turistas buscan actividades al aire libre, productos basados en la naturaleza y turismo rural.
Sin embargo, la elevada incertidumbre derivada de la ofensiva militar de la Federación Rusa sobre Ucrania, unida a un entorno económico difícil y a las restricciones de viaje aún vigentes debido a la pandemia en curso, podría afectar a la confianza general y perturbar la tendencia al alza observada en el turismo en 2021.

3.1.2 A nivel regional

Según datos de la OMT, antes de la pandemia, el turismo en América representaba el 3.4% del PIB de la región. Esa cifra cayó hasta 1.6% en 2020 y preliminarmente se ubicó en 2.3% al cierre de 2021.

Más aún, de los países del continente americano, Uruguay (+128%), Panamá (+99%), Ecuador (+88%) y Honduras (+68%) figuraron entre los primeros 15 países del mundo que registraron el mayor aumento del TDGDP entre 2008 y 2019.

La CEPAL[16] afirma que en el sector turismo de la región se hace poco uso de herramientas sofisticadas como la analítica de grandes datos, el internet de las cosas y la inteligencia artificial que permitan conocer mejor a los clientes, innovar en productos y servicios, y transformar los modelos de negocios. Al respecto, el Centro Nacional de Competitividad (CNC) de Panamá[17] concluye que el análisis de la CEPAL sugiere que el sector turístico de la región requiere vincularse con sectores tecnológicos y de investigación para optimizar sus estrategias digitales, lograr mayor

[16] CEPAL (2021). El Turismo en Centroamérica y la República Dominicana ante las tecnologías digitales: retos y oportunidades para las MiPymes.
[17] http://cncpanama.net/

alcance de sus productos y servicios, e innovar en sus modelos de negocios. Así mismo, concluye el CNC de Panamá, que existe un gran potencial en las herramientas digitales para aumentar la competitividad y la productividad para el sector turismo, y así facilitar su recuperación por la crisis causada por la pandemia.

América en su conjunto y particularmente los países del Caribe y Centroamérica registraron los resultados más sólidos del 2021 según la OMT, con cifras de llegadas de turistas internacionales que aumentaron en comparación con 2020 pero que todavía se encuentran por debajo de los niveles de 2019, con un -60%, -32% y -55%, respectivamente. Los resultados acumulados en el año 2021 pueden observarse en las Ilustraciones No. V.E.3.4 y No. V.E.3.5.

Ilustración No. V.E.3.4
Llegadas de Turistas Internacionales 2021
A nivel mundial, regional, subregional
Variaciones porcentuales y absolutas

Region	YTD change (%)	change, absolute (thousand)	Data availability
Africa	**-73 %**	**-49.426**	**Jan - Dec 21**
North Africa	-78 %	-19.[illegible]	Jan - Dec 21
Subsaharan Africa	-71 %	-[illegible]	Jan - Dec 21
Americas	**-60 %**	**-131.413**	**Jan - Dec 21**
North America	-61 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Caribbean	-32 %	-8.24[illegible]	Jan - Dec 21
Central America	-55 %	-6.04[illegible]	Jan - Dec 21
South America	-78 %	-2[illegible]	Jan - Dec 21
Asia and the Pacific	**-94 %**	**-358.664**	**Jan - Dec 21**
North-East Asia	-93 %	[illegible]	Jan - Dec 21
South-East Asia	-93 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Oceania	-94 %	-16.3[illegible]	Jan - Dec 21
South Asia	-83 %	-2[illegible]	Jan - Dec 21
Europe	**-62 %**	**-460.689**	**Jan - Dec 21**
Northern Europe	-82 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Western Europe	-65 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Central/Eastern Europe	-64 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Southern/Medit. Europe	-54 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Middle East	**-75 %**	**-59.794**	**Jan - Dec 21**
Middle East	-75 %	[illegible]	Jan - Dec 21
World	**-71 %**	**-1.039.985**	**Jan - Dec 21**

Fuente: OMT. Nota: Las variaciones porcentuales corresponden a cifras del 2021 vs. 2019 para una comparación más objetiva

Ilustración No. V.E.3.5
Llegadas de Turistas Internacionales Centroamérica.2021
Variaciones porcentuales y absolutas

Country	YTD change (%)	change, absolute (thousands)	Data availability
Costa Rica	-57 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Guatemala	-66 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Panama	-65 %	[illegible]	Jan - Dec 21
El Salvador	-31 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Honduras	-40 %	[illegible]	Jan - Nov 21
Belize	-56 %	[illegible]	Jan - Dec 21
Nicaragua			
World	**-55 %**	**-6**	**Jan - Dec 21**

Fuente: OMT. Nota: Las variaciones porcentuales corresponden a cifras del 2021 vs. 2019 para una comparación más objetiva

De igual manera, otros indicadores de diagnóstico del turismo proporcionados por fuentes de información basados en inteligencia artificial mostraron signos de revitalización en Centroamérica. Así, por ejemplo, las cifras de búsquedas de hospedajes[18] en la región se ubicaron en diciembre de 2021 un 29% por debajo de las de diciembre 2019, después de un terrible -80% en junio de 2020 comparado con las cifras a junio de 2019.

Sin embargo, el número de reservas de hospedajes[19] en Centroamérica subieron un 4% en diciembre de 2021 con relación a las de diciembre de 2019 y un 12% por encima durante el período enero-diciembre de ambos años. La Ilustración No. V.E.3.6 muestra un mapa de calor de este indicador tan importante para la actividad del Emisor.

Ilustración No. V.E.3.6

[18] https://sojern.com/ SOJERN es una plataforma de marketing digital basada en inteligencia para la industria de viajes y turismo.
[19] https://sojern.com/

Variación porcentual de Reservas de Hospedajes 2021
América y sus subregiones

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD
Americas	-35	-34	-16	-11	-7	4	-6	-64	-37	-56	-61	-59	-31
Caribbean	-42	-30	10	29	10	0	-4	-24	189	98	5	7	18
Central America	-65	-67	-51	86	45	99	-1	92	361	55	5	4	12
North America	-34	-33	-14	-9	-4	6	-4	-64	-37	-56	-62	-59	-29
South America	-67	-72	-89	-89	-79	-72	-67	-66	-56	-67	-57	-56	-70

Fuente: OMT / SOJERN

Nota: Las variaciones porcentuales corresponden a cifras del 2021 vs. 2019 para una comparación más objetiva

Otro indicador interesante para analizar es el correspondiente a la tasa de ocupación de las habitaciones disponibles. Los destinos de playa lideraron los niveles de ocupación hotelera en la región durante el 2021, según cifras de STR[20], impulsados por la demanda doméstica reprimida y las preferencias de los viajeros por los espacios abiertos, al aire libre y el clima cálido. En tal sentido, la tasa de ocupación se ubicó en 51% al cierre de 2021 en comparación del 55% reportado en ese mismo mes del 2019.

Ilustración No. V.E.3.7

Fuente: OMT / STR

3.1.3 Panamá

Se hace necesario mencionar la precaria información pública de carácter analítico existente en el país en lo que a turismo se refiere, motivado -según reconocimiento por parte de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP)- a la carencia de análisis de las encuestas del sector que se realizan cada año y que arrojarían luz para una toma de decisiones más objetiva y sólida. Los datos públicos más recientes y mejor desagregados sobre el turismo en el país corresponden a la serie preliminar *Avance de la Cuenta Satélite del Turismo en la República de Panamá Años: 2007-2013*[21] realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) adscrito a la Contraloría General de la República (CGR).

Lo cierto del caso es que la industria del turismo ha representado un componente importante del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá durante la última década, mostrando una marcada tendencia creciente hasta el 2013 y, posteriormente, de relativa estabilidad entre 2014 y 2019, como puede observarse en la Ilustración No. V.E.3.8.

[20] STR es una multinacional que proporciona datos, análisis y perspectivas de mercado para la industria hotelera mundial. https://str.com/

[21] https://www.inec.gob.pa/publicaciones/

Los datos de la evolución del Gasto Turístico son igualmente positivos analizados en perspectiva, pasando de US$ 1,800 millones en 2007 a unos US$ 7,050 en 2019, con un crecimiento anual medio en el entorno del 13.7%.

Esto permitió, en un período en el que el PIB a precios corrientes también creció en una media anual del 11%, que la aportación al PIB de la actividad turística haya pasado del 8.5% en 2007 al 10.5% en 2019, luego de haber experimentado un máximo del 11.9% durante el año 2013.

Panamá no escapó de los estragos que la pandemia tuvo sobre la industria del turismo durante el 2020 al tiempo que mostró algunos signos de recuperación como consecuencia de la revitalización de la actividad a nivel mundial durante el 2021.

El aporte al PIB de la industria turística del país se desplomó en 2019 para representar apenas un 3.4% y, en 2021, a pesar de los indicadores de recuperación de la actividad a nivel nacional, se estima que el aporte del sector al PIB se ubicó ligeramente sobre el 5%.

Ilustración No. V.E.3.8

Panamá: Evolución de los Ingresos Turísticos y de la Participación del Turismo en el PIB

Año	PIB Precios Corrientes (US$ Millones)	Variación (%)	Gasto Turístico* (US$ Millones)	Variación (%)	Gasto Turístico/PIB (%)
2007	21,296	23.3	1,806	26.8	8.5
2008	25,156	18.1	2,208	22.3	8.8
2009	27,117	7.8	2,279	3.2	8.4
2010	29,440	8.6	2,621	15.0	8.9
2011	34,686	17.8	3,604	37.5	10.4
2012	40,430	16.6	4,589	27.3	11.3
2013	45,600	12.8	5,418	18.1	11.9
2014	49,921	9.5	5,748	6.1	11.5
2015	54,092	8.4	5,753	0.1	10.6
2016	57,908	7.1	6,282	9.2	10.8
2017	62,203	7.4	6,825	8.6	11.0
2018	64,929	4.4	7,137	4.6	11.0
2019	66,984	3.2	7,050	(1.2)	10.5
2020	53,977	(19.4)	1,853	(73.7)	3.4
2021	63,605	17.8	n.a	n.a	n.a

Fuente: CGR. (*) Incluye Transporte Internacional. (n.a) No disponible[22]

Cabe mencionar que, en materia de competitividad en viajes y turismo, Panamá ocupó en 2019 el puesto 47 del ranking mundial del Foro Económico Mundial[23], perdiendo 12 posiciones en relación con la medición del 2017, poniendo en evidencia que la industria desde antes de la pandemia ya estaba requiriendo mejoras en su competitividad, condición indispensable en el entorno regional para atraer visitantes extranjeros y locales.

De acuerdo con las cifras publicadas por la CGR, el sector turístico panameño durante el 2021 reportó un aumento en las cifras de llegadas de turistas internacionales y en las cifras de los ingresos turísticos percibidos. Durante el período enero-diciembre de 2021, la llegada de turistas internacionales se incrementó un 43% con relación al mismo período del año 2020, sin embargo, se mantienen un 65% por debajo de las cifras del mismo período del 2019.

Así mismo, tanto el número de llegadas de excursionistas y el de pasajeros en tránsito por el Aeropuerto Internacional de Tocumen del 2021 subieron con relación al 2020 un 64% y 176%,

[22] A la fecha de elaboración de este prospecto, las cifras del 2021 relativas a Gastos de Visitantes estaban disponibles hasta noviembre mientras que las de Gastos de Transporte Internacional hasta septiembre.

[23] https://www.weforum.org/

respectivamente. No obstante, ambos indicadores aún se encuentran por debajo de sus registros de 2019 un 58% y 40%, respectivamente.

De igual manera, durante el 2021, los ingresos turísticos (sin incluir Transporte Internacional) alcanzaron los US$ 2.3 mil millones, cifra que representó un aumento del 104% en comparación con el año 2020; sin embargo, aún son un 49% inferiores a los reportados en el mismo período de 2019.

Ilustración No. V.E.3.9
Panamá: Evolución de Entrada de Viajeros y sus Gastos
2015-2022

Período	Entrada de viajeros (en miles de personas)								Gastos Efectuados [1] (en miles de US$)
	TOTAL	Visitantes				Tránsito directo y Tripulantes			
		Total	Turistas	Excursionistas	Pasajeros en cruceros	Total	Aeropuerto de Tocumen	Cruceros	
2015	6,962	2,282	1,847	197	238	4,679	4,679	-	3,947,025
2016	7,613	2,162	1,905	214	43	5,450	5,183	268	4,243,814
2017	8,154	2,222	1,858	291	72	5,932	5,623	310	4,420,270
2018	8,528	2,273	1,813	332	128	6,254	6,010	244	4,619,127
2019	8,402	2,218	1,752	370	92	6,184	5,917	267	4,518,747
2020	1,947	560	432	95	32	1,387	1,283	105	1,127,379
2021 (P)	4,349	779	618	156	5	3,570	3,545	24	2,302,141
ENE	210	26	19	7	-	184	184	-	130,019
FEB	172	29	20	9	-	143	143	-	108,051
MAR	211	43	30	13	-	168	168	-	134,245
ABR	201	30	23	7		171	171	-	128,108
MAY	273	36	29	7		237	237	-	150,782
JUN	350	50	50	9	-	300	300	-	203,202
JUL	431	71	57	15	-	359	359	-	241,005
AGO	443	71	58	13	-	372	372	-	248,360
SEP	447	73	61	13	-	368	368	-	248,683
OCT	487	90	73	17	-	396	396	-	208,815
NOV	520	112	84	23	5	408	402	6	225,383
DIC	601	138	114	24	0	462	444	18	225,483
2022 (P)	556	136	113	23	0	420	414	6	367,618
ENE	556	136	113	23	0	420	414	6	367,618
FEB	-	-	-	-	-	-	-	-	
MAR	-	-	-	-	-	-	-	-	
ABR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MAY	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JUN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JUL	-	-		-		-	-	-	-
AGO	-	-		-	-	-	-	-	-
SEP	-			-	-	-	-	-	-
OCT		-	-	-	-	-	-	-	-
NOV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente. CGR / INEC. Notas: (1) No Incluye Gasto por Transporte Internacional. (P) Cifras Preliminares

Cifras proporcionadas por la OMT indican que el tiempo promedio de estadía de un visitante en Panamá al cierre de 2019 era de aproximadamente 8.4 días y el tiempo promedio de estadía de éstos en cualquier establecimiento de alojamiento comercial -incluyendo hoteles y similares- era de 4.3 noches[24].

Ilustración No. V.E.3.10
Panamá: Tiempo Promedio de Estancia

TIEMPO PROMEDIO DE ESTADIA	Unidad	2015	2016	2017	2018	2019
Total	Días	8.50	8.00	8.00	8.00	8.40
En establecimientos de alojamiento comercial	Noches	2.60	3.30	3.50	3.70	4.30

Fuente: OMT

Lo anterior, junto con la data de la CGR durante el año de 2021, permite inferir que, de mantenerse esos tiempos medios, el total de visitantes habrían gastado un total de US$ 2,955[25]por estadía; en otras palabras, su equivalente a unos US$ 352 diarios.

La ocupación hotelera ha ido mejorando paulatinamente,

[24] https://www.e-unwto.org

[25] Sin incluir Gasto por Transporte Internacional

En el más reciente reporte publicado por la ATP[26], se informó que, según cifras preliminares de la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) a enero de 2022, la tasa de ocupación correspondiente sólo a los hoteles de la ciudad de Panamá con categoría de turismo se situó en el entono al 38% (25% en noviembre 2021 y 30% en diciembre 2021), ya que, de las casi 32 mil habitaciones de hotel existentes con esas características, unas 9 mil habitaciones se encuentran fuera del inventario por la caída en las llegadas de visitantes internacionales y a que algunos hoteles estén siendo utilizados para albergar pacientes con COVID-19 atendiendo protocolos de bioseguridad impuestos por el gobierno panameño.

4. Principales mercados en que compite

En lo referente al negocio del alojamiento en Panamá, las cifras obtenidas de la base de datos pública de la ATP en abril de 2022 contabilizan un total de 1,074 establecimientos oficialmente registrados a nivel nacional (1,056 en 2021 y 1,100 en 2019[27]), lo que representa un aumento del 1.7% de las cifras del año 2021 pero todavía por debajo de las del 2019 en un 2.3%.

La oferta nacional de establecimientos para alojamiento oficialmente registrados presenta una concentración muy marcada entorno a la Ciudad de Panamá, donde predominan los hoteles de categoría I (más de 100 habitaciones), con 292 de establecimientos disponibles (289 en 2021 y 321 en 2019), equivalente al 27% de la oferta nacional (26% en 2021 y 29% en 2019).

El proyecto que motiva la presente emisión se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Turismo para operar bajo la modalidad de hotel en Bocas del Toro, provincia que aporta el 12% del total nacional de establecimientos oficialmente registrados (126 en 2022 vs. 130 en 2019).

La incorporación del emisor representaría, según las cifras actuales de la ATP, el 3.5% de la nueva oferta de hoteles en la provincia, al tiempo que aportaría un total de 198 nuevas habitaciones y 234 camas adicionales a la oferta de la provincia de Bocas del Toro.

Ilustración No. V.E.4.1
Panamá: N° Alojamientos, por región y por tipo.
Abril 2022

N° ALOJAMIENTOS	Panamá	Coclé	Veraguas	Herrera	Los Santos	Colón	Chiriquí	Bocas del Toro	Darién	Panamá Oeste	TOTALES
Hotel	125	27	24	11	23	15	41	27	2	10	305
Apartotel	11	2	1	-	1	-	3	4	-	-	20
Residencial	34	9	5	8	9	-	29	20	4	13	131
Pensión	32	5	5	2	4	3	12	2	1	5	71
Cabañas	5	3	4	1	3	3	30	1	-	8	58
Camping	1	3	-	-	-	-	2	1	1	1	9
Albergue		4	-	-	3	3	3	9	-	2	24
Hostal	82	56	33	6	37	12	90	52	-	27	395
Motel	1	-	1	-	-	-	1	-	1	-	4
Bungalow	1	2	11		3	2	22	10	-	6	57
TOTALES	292	111	84	28	83	38	231	126	9	72	1,074
%	27%	10%	8%	3%	8%	4%	22%	12%	1%	7%	100%

Fuente: ATP. Cálculos propios.

En lo que se refiere al número de habitaciones disponibles a nivel nacional, el detalle desagregado por región y por tipo de establecimiento está disponible para el cierre de 2020, el cual se reproduce a continuación para fines informativos.

Ilustración No. V.E.4.2
Panamá: N° Habitaciones Disponibles, por región

[26] https://www.atp.gob.pa
[27] Plan Maestro de Desarrollo Turístico Sostenible de Panamá 2020-2025

2020

N° HABITACIONES	Panamá	Coclé	Veraguas	Herrera	Los Santos	Colón	Chiriquí	Bocas del Toro	Darién	Panamá Oeste	TOTALES
Hotel	16,654	3,014	686	521	410	1,378	1,869	664	49	1,284	26,527
Apartotel	373	9	6	-	-	-	35	116	-	-	537
Residencial	1,153	215	54	85	149	14	434	370	22	367	2,858
Pensión	2,257	82	72	27	52	108	307	56	-	67	3,028
Cabañas	31	48	16	-	15	34	188	14	-	74	420
Camping	100	36	-	-	-	-	13	11	8	5	173
Albergue	179	68	-	-	27	25	47	123	7	14	490
Hostal	646	271	160	21	219	94	516	368	17	122	2,434
Motel	49	-	75	-	-	-	23	-	29	-	176
Bungalow	4	-	59	-	13	20	119	59	10	52	336
TOTALES	21,446	3,743	1,124	654	885	1,673	3,551	1,781	142	1,980	36,979
%	58.0%	10.1%	3.0%	1.8%	2.4%	4.5%	9.6%	4.8%	0.4%	5.4%	100%

Fuente: ATP. Cálculos propios.

La competencia del Emisor en la provincia, bajo la modalidad de hotel, se muestra en la Ilustración No.V.E.4.3. sin embargo, cabe mencionar que el proyecto a ser desarrollado está posicionado en el segmento de lujo para capitalizar la tendencia internacional que indica que los turistas están realizando menos viajes, pero de mayor presupuesto, ofreciendo a sus huéspedes poder disfrutar el lujo de 5 estrellas en completa armonía con el impresionante entorno de Bocas del Toro.

Ilustración No. IV.E.4.3
Bocas del Toro: Establecimientos con categoría de Hotel
Abril 2022

Nombre del Establecimiento	Provincia	Ubicación	Tipos de Hospedaje
Hotel 888	Bocas del Toro	Almirante	Hotel
Hotel Plaza Changuinola	Bocas del Toro	Changuinola	Hotel
Hotel Semira-Mis	Bocas del Toro	Changuinola	Hotel
Hotel Atlantic Suite	Bocas del Toro	Chiriquí Grande	Hotel
Hotel Laguna	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Swan's Cay	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Bocas Del Toro	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Gran Bahía	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Posada Los Delfines	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Limbo By The Sea	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Olas de la Madrugada	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Playa Tortuga & Beach Resort	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Vista Mar	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Bocas Town	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Island Plantation	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel The Hummingbird	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Azul Paradise Bocas	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Calle 6	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Divers Paradise Boutique	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Palma Royale	Bocas del Toro	Isla Colón	Hotel
Hotel Azul Paradise Resort	Bocas del Toro	Isla Bastimentos	Hotel
Hotel Tranquilo Bay	Bocas del Toro	Isla Bastimentos	Hotel
Hotel Los Balcones Over The Sea	Bocas del Toro	Isla Carenero	Hotel
Hotel Red Frog Beach Resort	Bocas del Toro	Isla Bastimentos	Hotel
Hotel PirateArts Experience	Bocas del Toro	Isla Carenero	Hotel
Bocas Bali Luxury Villas	Bocas del Toro	Isla Navalos	Hotel
Hotel Popa Paradise Resort	Bocas del Toro	Isla Popa	Hotel

Fuente: ATP

Panamá cuenta con una oferta restringida de grandes complejos turísticos planificados y sólo con desarrollos relativamente nuevos con poco historial de ventas. Al examinar los complejos turísticos de El Caribe y América Central se constató que Emerald Cay Island Resort tiene potencial para competir con algunos de los mejores complejos de la región.

Como complejo turístico de primera clase, hotel boutique de lujo y ecológico, se espera que las tarifas oscilen entre los US$ 1,000 y los US$ 1,200 por noche.

La oferta competitiva más comparable para Emerald Cay Island Resort en la provincia está representada por Bocas Bali Luxury Villas, ubicado en Isla Navalos. Los siguientes hoteles se eligieron en función de su tamaño y oferta de servicios y, en algunos casos, se consideraron las barreras de entrada a sus respectivos mercados o la dificultad de acceso a los complejos por su ubicación geográfica.

Ilustración No. V.E.4.4
Análisis de Competencia

Nombre del Establecimiento	High/Low	Ubicación	Rooms
Isla Palenque	US$ 2,000/ US$ 1,500	Golfo de Chiriquí	7
Isla Secas	US$ 4,000/ US$ 3,000	Isla Secas, Chiriquí	8
Red Frog	US$ 400/ US$ 300	Isla Bastimentos/ Bocas del Toro	120
Bocas Bali Luxury Villas	US$ 1,100/ US$ 900	Isla Navalos / Bocas del Toro	7
4 Elements	US$ 400/ US$ 300	Archipiélago Las Perlas	6

El sector turístico se ha transformado mundialmente y para mantenerse competitivo necesita que se mejore la relación con el cliente, los procesos del servicio y la creación de nuevos modelos de negocio No cabe duda de que, en medio de la situación mundial y la competencia del mercado regional, la tecnología toma más fuerza como una herramienta en la que se debe invertir y capacitarse para poder obtener el mayor provecho y reforzar así la actividad turística en el país.

La rentabilidad y futura valorización de las acciones comunes objeto de esta emisión estará directa y comprometidamente asociada a la capacidad del Emisor de apuntalar su negocio sobre la base de una sostenida y diferenciada propuesta de valor e incrementar su participación de mercado de manera que pueda generar los rendimientos que satisfagan las expectativas de riesgo/retorno de los inversionistas de la presente emisión.

5. Marco regulatorio

En Panamá el organismo competente para la regulación y el desarrollo del sector turístico es la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), creada y regida por el Decreto Ley No. 4 de 2008 y sus modificaciones, con la misión de crear una estructura eficaz y moderna que permita desarrollar, promocionar y regular el turismo como una actividad de interés nacional prioritaria, de utilidad pública y de interés social, carácter que ya le confería la Ley No. 8 de 1994 a esta actividad.

Con la creación de la ATP, el Estado panameño reafirmó su reconocimiento del turismo como instrumento para fomentar y diversificar las fuentes del crecimiento y desarrollo económico del país; lograr un mayor equilibrio del desarrollo regional; aliviar la pobreza y mejorar la calidad de vida de la población; aumentar la captación de divisas y promover una mayor y mejor proyección de la imagen del país en el exterior.

Las inversiones extranjeras, incluyendo en turismo, están protegidas bajo la Ley No. 54 de 1998, que confiere a los inversionistas extranjeros y a las empresas en las que éstos participan los mismos derechos y obligaciones que los inversionistas y empresas nacionales, sin más limitaciones que las establecidas en la Constitución Política y demás Leyes vigentes en el país. A dichos inversionistas se les garantiza la libre disposición de los recursos generados por su inversión, la libre repatriación del capital, dividendos, intereses y utilidades derivados de la inversión, así como la libre comercialización de su producción.

Así mismo, Panamá cuenta con diversas reglamentaciones que incentivan las inversiones en el sector turístico. Las inversiones turísticas reciben importantes exoneraciones y rebajas fiscales durante períodos variables en función de la inversión y el territorio en el que se vaya a producir. Es importante mencionar que, para poder beneficiarse de cualquier incentivo previsto en la legislación vigente es condición *sine qua non* estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo de la ATP.

La ATP resalta cuatro normas principales que actualmente rigen e intentan incentivar la inversión turística en el país:

- Ley No. 80 de 2012 y sus modificaciones, para la promoción de las actividades turísticas, donde se definen todos los incentivos que reciben este tipo de inversiones.
- Ley No. 2 de 2006 que regula las concesiones para la inversión turística y la enajenación del territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico.
- Ley No. 5 de 2007 que agiliza el proceso de apertura de empresas.
- Ley No. 122 de 2019[28], que modifica el artículo 9 de la ley 80 de 2012 y se amplía un beneficio ya existente mediante el reconocimiento, tanto a las personas naturales como jurídicas, un crédito fiscal del impuesto sobre la renta del cien por ciento (100%) por las sumas invertidas en la adquisición de bonos, acciones u otros instrumentos financieros emitidos por empresas turísticas inscritas en el Registro Nacional de Turismo de ATP.

Dicho crédito fiscal se otorgará únicamente a los inversionistas que adquieran en mercado primario los instrumentos financieros antes mencionados y que además no estén vinculados directa o indirectamente con la empresa turística que los emita.

La inversión en estas empresas turísticas puede ser para proyectos nuevos, o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, siendo en ambos casos proyectos ubicados fuera del Distrito de Panamá.

Su reglamentación extiende hasta el 2025 el periodo para que los inversionistas puedan solicitar el paquete de incentivos que también están orientados a fomentar la construcción de marinas, muelles, aeropuertos, turismo médico; así como actividades al aire libre como campamentos de lujo.

El uso del crédito fiscal otorgado por esta Ley, el cual puede ser utilizado en un periodo máximo de diez años, tiene las siguientes condiciones:

1. Se podrá utilizar únicamente a partir del segundo año de haberse realizado la inversión en la empresa turística;
2. El valor máximo utilizable por año no puede exceder el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre la Renta causado en el año fiscal correspondiente;

[28] Durante la elaboración del presente prospecto informativo, en la Asamblea Nacional se presentó y aprobó en Tercer Debate una Iniciativa legislativa para derogar el artículo 1 esta Ley y subrogar el Art.9 de la Ley No. 80 de 2012. Los elementos que se aprobaron en Tercer Debate son, principalmente, que se otorgaría a los inversionistas un crédito fiscal equivalente al 60% de la inversión total del proyecto declarada ante la ATP, excluyendo el valor de la finca y la infraestructura; adicionalmente se otorgará un crédito aplicable a la inversión en infraestructura del plan maestro de 5% del valor total de la inversión(A los inversionistas de aquellas empresas turísticas que a la entrada en vigencia de dicha iniciativa como Ley estén autorizados por la SMV para emitir valores y tengan su Estudio de Impacto Ambiental, se les otorgará un crédito fiscal equivalente al 100% de la inversión, excluyendo el valor de la finca y las deudas o inversiones realizadas por la empresa antes de la entrada en vigencia). Se acortaría el periodo del incentivo fiscal hasta el 31/12/2024. Se limitan además los incentivos fiscales del artículo 9 a proyectos establecidos en zonas geográficas fuera del Distrito de Panamá que sean consideradas de interés turístico.

3. El monto del crédito fiscal utilizado anualmente no puede exceder del quince por ciento (15%) de la cantidad inicial del crédito fiscal otorgado al inversionista;
4. La totalidad o la porción no utilizada del crédito fiscal otorgado puede ser cedido a una tercera persona, independientemente de si se ha transferido, o no, los bonos, acciones o instrumentos financieros.
5. Los instrumentos financieros (acciones, bonos, etc.) que puedan ser objeto de inversión para efectos del crédito fiscal otorgado por esta Ley deberán cumplir con los siguientes requisitos:
6. Estar registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores;
7. Estar listados en una bolsa de valores en la República de Panamá;
8. Ser emitidos por empresas que estén inscritas en el Registro Nacional de Turismo;
9. Los instrumentos financieros deberán tener un periodo de vigencia mínima de cinco años sin que puedan ser pagados anticipadamente, y no pueden ser adquiridos por la misma empresa turística;

No se pueden otorgar préstamos a los tenedores de dichos instrumentos financieros, ni se podrá hacer uso de ninguna otra modalidad de adquisición o pago por el periodo mínimo de cinco años. El proceso para el reconocimiento, tramitación y cesión de los referidos créditos fiscales se estableció mediante el Decreto Ejecutivo No. 364 de 2020.

Para reforzar la labor institucional en el sector turístico, se creó el Gabinete Turístico mediante Decreto Ejecutivo No. 278 de 2019. Dicho ente está adscrito al Ministerio de la Presidencia y su misión es actuar como organismo coordinador, consultivo y ejecutor de acciones prioritarias y tareas principales de infraestructura y servicios públicos para la industria del turismo.

El Gabinete Turístico está integrado por 17 instituciones del Estado, entre las que cabe mencionar al Ministerio de la Presidencia, quien la presidirá, el Ministerio de Ambiente, el Ministerio de Obras Públicas, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Ministerio de Salud, el Ministerio de Seguridad, la ATP, la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario, el Ministerio de Cultura, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, el Instituto Nacional de Formación Profesional y Capacitación para el Desarrollo Humano, la Secretaría de Descentralización, la Autoridad de Recursos Acuáticos de Panamá, la Autoridad Marítima de Panamá, Aeronáutica Civil, el Aeropuerto Internacional de Tocumen y Servicio Nacional de Migración.

La planificación estratégica de la actividad turística y de hotelería en Panamá se ha instrumentado desde 1993 a través de un Plan Maestro de Turismo. En mayo de 2021, el Consejo de Gabinete aprobó el plan vigente para el periodo curso el cual fue nombrado Plan Maestro de Turismo Sostenible 2020-2025 (PMTS) cuyos objetivos, estrategias y acciones están alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de Naciones Unidas.

En tal sentido, el PMTS 2020-2025 se fundamenta en el enfoque estratégico TURISMO-CONSERVACIÓN-INVESTIGACIÓN (TCI) y prioriza su marco de actuación en 8 destinos turísticos de diversas regiones del país para impulsar la descentralización y hacer florecer destinos que estaban empezado a posicionarse en el mercado, básicamente impulsando sus infraestructuras, su comunicación y su capacidad de gestión.

Ilustración No. V.E.5.1

Destinos prioritarios del Plan Maestro 2020-2025

Fuente: ATP.

Estos 8 destinos prioritarios recibirán el apoyo de dos líneas de financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que ya está aprobadas para financiar mejoras de gobernanza, infraestructuras, etc

El BID mantiene aprobadas dos líneas de financiamiento para Panamá para los próximos años. Por un lado, para el programa de *Conservación y Gestión del Patrimonio cultural y natural de Panamá* por un monto de US$ 107 millones, y por otro, el programa de *Desarrollo Urbano Integral de Ciudades con Vocación Turística* por la suma de US$ 100 millones para la mejora integral de gestión de residuos sólidos, suministro de agua potable (captación, potabilización, distribución).

Desde una perspectiva de estrategia de planificación es coherente la decisión de reforzar unas inversiones que ya están aprobadas con la inversión que en los próximos años destine prioritariamente la ATP de sus fondos para distintos proyectos para maximizar los impactos y lograr efectos multiplicadores más positivos.

Por ser la provincia de Bocas del Toro el centro geográfico del proyecto turístico Emerald Cay Island Resort, que motiva la presente emisión, a continuación, se presenta un resumen de los planes de actuación previstos en el PMTS 2020-2025 aprobado en mayo de 2021 cuya implementación impactarán directa o indirectamente sobre las actividades del Emisor.

PLAN MAESTRO DE TURISMO SOSTENIBLE 2020-2025
PLAN DE ACCIÓN
PROVINCIA BOCAS DEL TORO

META 1. UN PANAMÁ MÁS CONOCIDO
ESTRATEGIA 1.3. IMPULSO EN LOS CANALES DE COMERCIALIZACIÓN

Acción 1.3.3. Comunicación a intermediarios
Proyectos con impacto específico en el destino:

- Jornadas de comercialización en destinos

ESTRATEGIA 1.4. Sensibilización y cultura turística

Acción 1.4.1. Programa Nacional de Cultura Turística
Proyectos con impacto específico en el destino:

- Sensibilización turística a escolares
- Sensibilización turística a población general
- Sensibilización turística a población en destinos turísticos prioritarios

META 2. UN PANAMÁ MÁS COMPETITIVO
ESTRATEGIA 2.1. CAPACITACIÓN DE LA MANO DE OBRA

Acción 2.1.1. Programa de acompañamiento técnico a individuos y empresas turísticas

- Capacitación sobre mercadeo y comercialización turística
- Capacitación sobre atención al cliente en turismo
- Capacitación en idiomas a profesionales turísticos
- Capacitación para el emprendimiento turístico
- Capacitación en sostenibilidad de las actividades turísticas
- Capacitación de guías de sitio y Guías especializados
- Capacitación sobre desarrollo de producto y gestión turística a comunidades indígenas y afro
- Capacitaciones específicas según productos turísticos (buceo, observación de especies, aventura, cultural, científico, náutico y sol y playa)
- Capacitación para los boteros en Almirante
- Programa de formador de formadores en servicios y actividades turísticas
- Capacitación en valoración del patrimonio cultural

Acción 2.1.2. Capacitación de miembros del sector público turístico

- Formación sobre gestión sostenible de destinos turísticos
- Formación en idiomas a gestores públicos de turismo
- Formación en marketing de destinos turísticos
- Capacitaciones a personal de ATP

ESTRATEGIA 2.2. DESARROLLO Y DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA

Acción 2.2.1. Plan de seguridad turística

Proyectos con impacto específico en el destino:

- Definición de un "Plan de seguridad turística" para cada destino prioritario.

Proyectos para el destino:

- Implementación de los protocolos de Bioseguridad para prestadores de servicios turísticos.

Acción 2.2.2. Desarrollo y diversificación de rutas turísticas.

- Diseño e implementación del circuito Panamá Afro dentro de La Ruta Crisol de Cultura.
- Diseño e implementación del circuito Panamá Indígena.
- Diseño e implementación de La Ruta Aves en el Paraíso.
- Diseño e implementación de La Ruta Bosque de Vida.
- Diseño e Implementación de La Ruta Maravillas de Los Océanos.
- Desarrollo del contenido para la narrativa de los productos turísticos identificados.
- Potenciar el turismo científico en coordinación con STRI y ONG' s que manejan proyectos de conservación (Potenciar el uso de data resultante de proyectos de investigación científica para la creación de narrativa).
- Coordinar la puesta en marcha de la regulación de avistamiento de cetáceos en la Bahía de los delfines.
- Acompañamiento para el desarrollo del turismo comunitario: Bocatorito, Nueva Esperanza, Bahía Honda, entre otras.
- Programa de rescate de la identidad cultural en Bocas del Toro
- Potenciar la protección del patrimonio natural de Bocas del Toro con iniciativas como el Bocas Hope Spot, que recibió dicha designación a través de la Mission Blue, la iniciativa de Sylvia Earle (National Geographic Explorer-in-Residence), agregaría un valor importante a la estrategia nacional TCI.

- Programa de turismo verde en Áreas Protegidas (Bocas del Toro)
- Revisión e implementación de la capacidad de carga de PNM Isla Bastimentos
- Revisión y puesta en marcha de los procedimientos administrativos para concesión de servicios
- Incentivar el desarrollo de organizaciones de base comunitaria
- Definición de los servicios de cobros en línea
- Plan de mejoras de infraestructuras en áreas protegidas
- Plan de uso y conservación de la Playa Estrella Boca del Drago, elemento esencial de la economía local. Requerirá zonificación del hábitat, señalización marina y terrestre, y normativa y administración del área para garantizar el respeto de ésta.
- Programa de turismo cultural (Bocas del Toro)
- Diseñar programas de rescate de tradiciones vivas y comunidades originarias
- Diseño de programa de gastronomía local con énfasis en los mariscos frescos y el cacao como producto de experiencias y de exportación de Industrias creativas
- Ruta de los afrodescendientes y comunidades indígenas
- Festival(es) de música afrocaribeña como el Bocas Afro Music Fest (presentado a Gabinete Turístico)
- La Ruta de las tormentas (Cristóbal Colón como sub- circuito de Camino de Tesoros y Piratas, mostrando los sitios donde se dice que estuvo Cristóbal Colón en su 4to viaje.
- Programa de turismo náutico (Bocas del Toro)
- Regulaciones para las embarcaciones turísticas de pasajeros.

Acción 2.2.3. Organización de eventos
- Festivales y ferias por Ley.
- Calendario de eventos en destinos.

ESTRATEGIA 2.3. APOYO AL EMPRENDIMIENTO TURÍSTICO

Acción 2.3.1. Plan de emprendimiento turístico.
Proyectos con impacto específico en el destino, siempre buscando la manera de estimular emprendimientos que refuercen el posicionamiento del destino:
- Seminarios en destinos prioritarios.
- Asistencia técnica integral para el emprendimiento.
- Líneas de ayuda específica a microemprendimientos.

ESTRATEGIA 2.4. MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

Acción 2.4.1. Mejoras de señalización turística.
- Plan de señalización turística por destino.
- Mejoras de paraderos fotográficos propios de ATP.
- Elaboración de mapas para colocar en sitios emblemáticos.

Acción 2.4.2. Instalación y mantenimiento de infraestructuras turísticas.
- Instalación y mantenimiento de Centros de Interpretación Turística.
- Instalación y mantenimiento de Oficinas de Información Turística.
- Plan de optimización de los usos de los CEFATI.
- Dotación de infografía relacionada con el patrimonio natural y cultural de Bocas del Toro.
- Recuperación del edificio de la Gobernación, Hotel Bahía y otros edificios emblemáticos.
- Habilitación de un centro de interpretación en Isla Bastimentos
- Diseño y habilitación del centro de interpretación en la Bahía de Los Delfines.
- Habilitación de infografía en el centro de interpretación en PNM Isla Bastimentos.
- Habilitación del sendero en Playa Wizard.

Acción 2.4.3. Mejoras de espacios públicos para uso turístico.
- Mejora de espacios públicos en destinos turísticos prioritarios

- Plan de mejora visual de destinos con aportaciones de comunidades y artistas locales
- Diseño y construcción de Ciclovía
- Proyecto de Rehabilitación de Calle Tercera, prestando especial atención a la gestión del tráfico de vehículos pesados, que interfieren con la presencia de turistas (acceso al Ferry)
- Pintura en Isla Bastimentos como refuerzo de la arquitectura afrocaribeña, por ser este un sitio importante bajo el circuito Panamá Afro de las Rutas Patrimoniales.

Acción 2.4.4. Mejora de infraestructuras urbanas básicas.

- Mejoras del sistema de dotación de agua potable en Isla Colón.
- Diseño e implementación del programa integral de desechos sólidos en Isla Colón.
- Mejoras del sistema de alcantarillado en Isla Colón.
- Mejoramiento del servicio eléctrico en la Isla, a través del proyecto de línea eléctrica hacia Isla Colón e Isla Bastimentos, según presentación en la reunión de Gabinete Turístico sostenida en Bocas y también enfocando los esfuerzos para la implementación de energía renovable.
- Habilitación del muelle en Isla Bastimentos.
- Mejora del embarcadero público de Almirante.

ESTRATEGIA 2.5. SISTEMA DE INTELIGENCIA TURÍSTICA

Acción 2.5.2. Estudios de oferta y demanda

Proyectos con impacto específico en el destino:

- Estudios de demanda para turismo interno y turismo internacional. Será necesario prever recursos para la captación de información estadística sobre los visitantes al destino.
- Estudios de Oferta. Será necesario prever recursos para la captación de información estadística sobre la oferta turística del destino.

ESTRATEGIA 2.8. FORTALECIMIENTO DE LA SOSTENIBILIDAD EN LA INDUSTRIA

Acción 2.8.1. Implantación de la Certificación de Turismo Sostenible

Proyectos con impacto específico en el destino:

- Implantación de la Certificación de Turismo Sostenible de Panamá. Por tener Bocas ecosistemas muy frágiles que ya se han visto amenazados por el crecimiento desordenado del turismo de los últimos años, este será un destino al cual se debe dedicar especialmente esfuerzos por promover la sostenibilidad en todas las actividades turísticas.

Acción 2.8.2. Incentivos para empresas sostenibles.

Proyectos con impacto específico en el destino:

- Auditoría de proyectos y evaluación de mejoras en sostenibilidad.
- Incentivos para inversión en proyectos sostenibles.

META 3. UN TURISMO MÁS DESCENTRALIZADO

ESTRATEGIA 3.1. APOYO A LOS GREMIOS Y AUTORIDADES LOCALES

Acción 3.1.1. Fortalecimiento de instancias locales público privadas de coordinación turística.

- Creación del Comité de Gestión de Destino, Capítulo Bocas del Toro.
- Creación del Consejo Consultivo Provincial, Capítulo Bocas del Toro.

ESTRATEGIA 3.2. MEJORA DE VIDA DE LAS COMUNIDADES LOCALES

Acción 3.2.2. Apoyo a comunidades del Plan Colmena.

- Coordinación con la Oficina de Gabinete Social del MIDES (conocer programa de trabajo) y elaborar plan de trabajo enfocado al turismo.

- Revisión de los índices de desarrollo Social de pobreza multidimensional para tener una línea base.
- Evaluar el potencial turístico para desarrollar iniciativa de turismo comunitario y la regulación con una Organización de Base comunitaria.
- Prepararla para la certificación de la Norma de Sostenibilidad Turística.
- Preparar programa de sensibilización y cultura turística.

ESTRATEGIA 3.3. COORDINACIÓN DE LA GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Acción 3.3.1. Planificación de los usos turísticos del suelo

- Planes Indicativos de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Turístico Sostenible (PIOT) y Máster Plan para los 8 destinos prioritarios, Capítulo Bocas del Toro.
- Planes de gestión turística para destinos prioritarios, Capítulo Bocas del Toro.
- Ordenamiento y fiscalización de Playa las Estrellas.

Proyectos con impacto específico en el destino:

- Desarrollo e implementación de Planes de uso público paras las áreas protegidas.
- Revisión de las regulaciones costeras para uso público y construcción en los destinos turísticos.

META 4. TURISMO UNA POLÍTICA DE ESTADO
ESTRATEGIA 4.1. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Acción 4.1.4. Apoyo a Gremios profesionales y Cámaras de turismo.
Planes de apoyo a gremios y cámaras profesionales turísticas, Capítulo Bocas del Toro.

A. Información sobre tendencias

1. Tendencias macroeconómicas de Panamá

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)[29], quien el pasado 18 de marzo de 2022 presentó las cifras estimadas a precios corrientes y en medidas de volumen encadenadas con año de referencia 2007 correspondientes al año 2021, el PIB en términos nominales alcanzó la suma de US$ 63,605.1 millones con una tasa de crecimiento de 17.8%, comparado con el año 2020, que en valores absolutos correspondió a US$ 9,628 millones.

Durante el 2021, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB en términos constantes, presentó un aumento de 15.3%, respecto al año anterior. El PIB valorado a precios constantes de 2007 se ubicó en US$ 40,736.4 millones lo cual correspondió a un incremento absoluto de US$ 5,416.6 millones.

Este crecimiento es explicado, en primer lugar, por el levantamiento progresivo de las medidas de cuarentena producto del COVID-19 desde el 2020 y que continuó afectando el desempeño económico durante los primeros meses de 2021; sin embargo, la evolución y control de la pandemia a través del proceso de vacunación a la población a nivel nacional permitió a las autoridades sanitarias levantar paulatinamente las restricciones a fin de impulsar la actividad económica del país.

Dentro de las actividades internas que presentaron un desempeño positivo en este período, estuvieron: la construcción, actividades comerciales, industrias manufactureras, electricidad, inmobiliarias y empresariales, y otras de servicios personales; mientras que los servicios financieros y la educación registraron disminución.

[29] https://inec.gob.pa/

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incrementos, resaltaron: la explotación de minas y canteras, al continuar su dinamismo e impulsar la economía con la producción de minerales de cobre y sus concentrados mediante su exportación al mercado internacional; el Canal de Panamá, los servicios portuarios, el transporte aéreo, y la Zona Libre de Colón. Por su parte, la exportación de bananas mostró disminución. El PIB para el cuarto trimestre del 2021 mostró un comportamiento positivo de 16.3% comparado con el período similar del año previo.

Con relación a los sectores que impactan directamente las actividades del Emisor se destaca el desempeño del sector Hoteles y Restaurantes que en su conjunto mostró una variación positiva en su Valor Agregado Bruto del 1.1%, resultado del levantamiento de las medidas sanitarias de aforos permitidos en locales de expendio de alimentos y bebidas; sin embargo, la actividad hotelera disminuyó, resultado de menores ingresos por los servicios prestados. En el cuarto trimestre del 2021 el sector hotelero y de restaurantes registró un desarrollo positivo de 44.7%.

Así mismo, el sector Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones mostró un comportamiento positivo de 11.1% en su Valor Agregado Bruto, explicado por la dinámica de las operaciones del Canal de Panamá, las actividades portuarias, aéreas y terrestres de pasajeros. Las operaciones del Canal de Panamá tuvieron una variación positiva, efecto del aumento de los ingresos por peajes en 10% (a precios corrientes) y de los servicios prestados a naves en tránsito y segmentos de mercado no tradicionales del canal ampliado. Los servicios del sistema portuario nacional aumentaron, debido al incremento en el movimiento de contenedores TEU en un 11.5%, la carga a granel y general en un 2.2% y 73%, respectivamente. En cuanto al transporte aéreo, éste reportó un comportamiento positivo generado por el incremento en el movimiento de pasajeros desde el Aeropuerto Internacional de Tocumen; mientras que las telecomunicaciones disminuyeron en el período. Para el cuarto trimestre, la categoría de Transporte, Almacenamiento y Telecomunicaciones mostró un aumento de 12.5%.

Cabe mencionar el comportamiento del sector Construcción cuyo Valor Agregado Bruto presentó un crecimiento de 31.6% durante el 2021, debido la ejecución de proyectos privados residenciales y la inversión pública en obras de infraestructura y programas de viviendas unifamiliares de interés social.

En el cuarto trimestre del año 201, esta categoría mostró un aumento de 39.7%.Previamente, la calificadora de riesgos Fitch Ratings[30] había anunciado en enero de 2022 la revisión de su Perspectiva al país de Negativa a Estable basada en los análisis y estimaciones que se resumen a continuación:

- La revisión de la Perspectiva de Panamá de Negativa a Estable refleja la actual mejora de la posición fiscal y una recuperación económica más fuerte de lo esperado tras el shock inicial de la pandemia del COVID-19.
- Las calificaciones de Panamá están respaldadas por un historial de sólidos resultados macroeconómicos con altas tasas de crecimiento. Esto se ve contrarrestado por un historial desigual de cumplimiento de los objetivos fiscales, y por unos indicadores de gobernanza algo inferiores a la media del rating "BBB".
- Fuerte repunte económico. Fitch estima que el crecimiento del PIB alcance el 15% en 2021 el cual se ubica por encima de la previsión anterior del 12%, tras una contracción del 17.9% en 2020, y proyecta un crecimiento del 7% y del 5% en 2022 y 2023, respectivamente. Los efectos de base beneficiarán al crecimiento en 2022, ya que la segunda ola de la pandemia afectó a la actividad económica a principios de 2021.

[30] https://www.fitchratings.com/

Se espera que Panamá alcance su nivel de PIB anterior a la pandemia en el año 2022 (un año antes de lo previsto) como resultado de una recuperación económica mejor de lo esperado. La demanda externa, incluida la actividad del Canal de Panamá y las exportaciones de cobre, ha impulsado el crecimiento económico. Los signos de exceso de oferta en la construcción y una menor cartera de proyectos de infraestructura pueden indicar menores perspectivas de crecimiento a medio plazo en comparación con las altas tasas de crecimiento de la última década. Sin embargo, la diversidad de la economía panameña puede mitigar el riesgo de una desaceleración económica prolongada. La recuperación económica en 2021 ha evolucionado con cierta heterogeneidad. La demanda externa, incluida la actividad del Canal de Panamá y la producción de cobre, ha impulsado el crecimiento económico, mientras que la demanda interna sólo se ha recuperado gradualmente. Las exportaciones de cobre pasaron de US$ 900 millones a US$ 2,500 millones (en noviembre de 2021). Esto representa ahora el 78.4% de las exportaciones de bienes de Panamá. Este impulso económico, sin embargo, será temporal, ya que la actividad de Minera Panamá se estabilizará a plena producción en los próximos dos años. El proyecto de cobre de Minera Panamá fue la mayor inversión privada en Panamá (US$ 6,700 millones de dólares) y comenzó a producir en febrero de 2019.

La actividad del Canal de Panamá sigue siendo robusta, dado el cambio de la demanda mundial de servicios a favor de los bienes como resultado de la pandemia y el reciente aumento de la demanda estadounidense de bienes. Las perspectivas de deslocalización, dadas las tensiones entre USA y China, y el deseo de los fabricantes de contar con cadenas de suministro más cortas y resistentes, constituyen un riesgo potencial para el tránsito por el Canal, pero aún no se ha materializado. La demanda interna ha quedado rezagada con respecto a la demanda externa en todos los sectores.

El desempleo se recuperó hasta el 11,3% en 2021 desde su pico del 18,5% en 2020 pero sigue muy por encima de los niveles de 2019. El empleo formal ha aumentado un 13,4%; sin embargo, la tasa global de participación de la fuerza de trabajo, o la población económicamente activa como proporción del total, se redujo al 60% (desde el 66% en 2019), lo que indica una cicatriz en el mercado de trabajo por la pandemia.

La tasa de inflación aumentó en la última parte de 2021, alcanzando el 2,9% en diciembre de 2021 tras dos años consecutivos de deflación. La inflación se ha visto impulsada por la subida de los precios de los combustibles, que ha provocado un aumento de los precios del transporte. Aunque los elevados precios del petróleo pueden seguir presionando los precios en 2022, el carácter gradual de la recuperación de la demanda interna reduce el riesgo de mayores presiones inflacionistas.

La pandemia sigue siendo el principal riesgo para la actividad económica, ya que los casos de la variante Ómicron han crecido exponencialmente a principios de 2022, como en el resto del mundo. Las hospitalizaciones no han crecido tan rápido y el sector de la salud no está indicando una tensión severa hasta el momento, facilitando la necesidad de restablecer las restricciones de movilidad ordenadas por el gobierno. La campaña de vacunación disminuye aún más el riesgo de sobrecarga del sector sanitario; el 81,4% de la población elegible -de 12 años o más- está totalmente vacunada y el 90,5% ha recibido al menos una dosis de la vacuna. El gobierno adquirió 3 millones de vacunas adicionales para reforzar la población vacunada y comenzó a distribuir la vacuna entre los niños de 5 a 11 años.

Reducción gradual del déficit. El presupuesto aprobado para 2022 tiene como objetivo un déficit del 4% del PIB. La reducción del déficit estará impulsada principalmente por los ingresos, con un crecimiento limitado del gasto. El gobierno reanudará los gastos de capital a medida que vaya

retirando las ayudas directas a los hogares vulnerables. Los ingresos del gobierno se beneficiarán de las mayores transferencias del Canal de Panamá y del nuevo acuerdo fiscal con la empresa minera *First Quantum Minerals Ltd.*

Se estima que el déficit del sector público no financiero de Panamá se ha reducido al 5.6% del PIB desde el 9.7% del PIB en 2020. El repunte del PIB nominal benefició a las cifras del déficit en 1.4 puntos porcentuales del PIB a través de un efecto denominador, mientras que una combinación de mayores ingresos y contención del gasto redujo el déficit en 2.7 puntos porcentuales del PIB. Los ingresos se recuperaron en 2021, aumentando un 14.6% respecto a 2020, impulsados por el aumento de las contribuciones del Canal de Panamá. La recaudación tributaria creció un 11.5%, por debajo del PIB nominal. Los impuestos sobre el consumo disminuyeron un 1.1% en 2021, ya que la demanda interna se recuperó gradualmente y los productos de consumo básico (incluidos los alimentos y los medicamentos) están exentos de impuestos. El presupuesto aprobado tiene como objetivo un déficit del 4% del PIB para 2022. La reducción del déficit se basará principalmente en los ingresos. El gobierno reanudará el gasto de capital en proyectos de infraestructura, al tiempo que retira el apoyo directo a la población vulnerable que dio durante la pandemia. Se considera que será un reto para el gobierno movilizar los ingresos a través de medidas administrativas.

El gobierno está aplicando medidas para frenar la evasión fiscal, como la facturación electrónica, un mayor control de los grandes contribuyentes y la persecución de los casos de incumplimiento fiscal, entre otras, aunque estas medidas sólo pueden dar resultados de forma gradual. Los ingresos del gobierno, sin embargo, se beneficiarán de los sólidos resultados del Canal y del nuevo acuerdo fiscal con la empresa minera.

Los buenos resultados financieros del Canal de Panamá llevaron a un aumento del 14% en su pago de dividendos al gobierno al final del año, alcanzando cerca de US$ 2,100 millones en 2021, más del 25% de los ingresos totales del gobierno. El Canal ha presupuestado un aumento de los dividendos hasta los US$ 2,400 millones para 2022, lo que supone un incremento de cerca de US$ 600 millones (0.83% del PIB de 2022) con respecto a 2020. Las modificaciones previstas en los peajes del Canal, incluida la introducción de subastas de franjas horarias muy demandadas y la fijación de precios dinámicos, reforzarán aún más los ingresos de éste. El gobierno renegoció los impuestos que debe pagar Minera Panamá, anunciando un acuerdo sobre las nuevas condiciones en enero de 2022. La mina de cobre pagará ahora regalías del 12% al 16% de los beneficios brutos (en lugar del 2% de los ingresos brutos), el impuesto sobre la renta a un tipo del 25% (antes estaba exento) y la retención de impuestos para los intereses bancarios y el pago de dividendos. El acuerdo incluye un pago mínimo anual de US$ 375 millones (0.6% del PIB), no aplicable cuando el precio del cobre es inferior a US$ 2.75 por libra. El pago mínimo será más de 10 veces los royalties pagados en promedio durante los tres años anteriores. El gobierno estima que los ingresos anuales superan los US$ 400 millones, lo que convierte a la empresa en el segundo contribuyente más importante después del Canal de Panamá.

Trayectoria de la deuda a la baja. Fitch estima que la deuda del gobierno central se reducirá hasta el 64.2% del PIB a finales de 2021, desde el 68.5% en 2020. La deuda del gobierno general (sin incluir las participaciones en la deuda de la seguridad social) alcanzará el 57.7% del PIB, por debajo de la mediana de la categoría "BBB" del 60.3%. La notable reducción de la deuda, el cuarto mejor resultado entre los países con calificación "BBB", refleja sobre todo una fuerte recuperación económica en 2021 y el uso de los activos acumulados durante la pandemia.

Se prevé que la relación entre la deuda pública y el PIB se reducirá en el periodo 2022-2025 si no se desvía de la senda de consolidación fiscal establecida por el gobierno o si no se produce un descenso significativo del crecimiento económico. La deuda pública presenta un vencimiento

medio de 13.3 años (frente a 12.8 en 2020 y 10.9 en 2019) y unos costes de endeudamiento medios ponderados en descenso, que alcanzarán el 3.89% en diciembre de 2021. Aunque se prevé que la deuda del gobierno general se reducirá hasta el 316.5% de los ingresos públicos desde el 339.9% en 2020, la ratio casi se ha duplicado en los últimos cinco años, lo que pone de manifiesto el limitado espacio fiscal y la baja base de ingresos (se espera que la mediana "BBB" sea del 252%). La relación entre los intereses y los ingresos mejoró hasta el 13.3% desde el 14.5% del año anterior, aunque sigue estando por encima de la mediana "BBB" del 6.1%, lo que indica un menor espacio fiscal para hacer frente a las perturbaciones económicas. La capacidad de financiación de Panamá es más susceptible a las condiciones financieras mundiales, ya que la deuda externa representa el 81.1% de la deuda total. Sin embargo, el gobierno tiene un historial de aprovechamiento de los mercados internacionales de capital en condiciones favorables, la demanda en relación con la oferta ha sido constantemente 2 veces o más en los últimos ocho años. El gobierno emitió un bono nacional de US$ 1,200 millones a 10 años, que también tuvo una amplia demanda. Por otra parte, el FMI aprobó una Línea de Precaución y Liquidez (LPL) de US$ 2,700 millones (4.3% del PIB) para Panamá a principios de 2021, que servirá de seguro contra las crisis externas. El gobierno tiene la intención de tratar este acuerdo como precaución.

Riesgos de los pasivos por pensiones. Los riesgos relacionados con los pasivos de pensiones se han convertido en un riesgo para las perspectivas fiscales a medio plazo. El subcomponente de beneficios definidos no financiados del sistema mixto de pensiones de Panamá entró en un déficit de caja en 2018, que fue enmascarado por los superávits en otras partes del sistema de seguridad social (CSS). Se espera que las reservas se agoten a finales de 2023 si no hay una reforma de las pensiones, según las últimas estimaciones actuariales.

Estas estimaciones se basan en resultados actuariales que utilizan datos de 2019 (últimos disponibles) y pueden no reflejar la situación actual de la caja de la seguridad social. Los activos de reserva pueden ampliarse hasta 2025 gracias a la gestión de activos entre los distintos fondos del sistema de seguridad social y a la actual recuperación del mercado laboral. Las modificaciones paramétricas pueden no ser suficientes para garantizar la sostenibilidad, dado el constante descenso de la relación entre cotizantes y pensionistas y los bajos niveles de reserva, y pueden ser necesarios más recursos del gobierno.

El subsistema de pensiones de prestación definida atiende a los trabajadores que tenían 35 años a finales de 2005. Se prevé que el déficit del subsistema de pensiones alcance los US$ 1.000 millones (1.5% del PIB) en 2025 si no se produce ninguna reforma significativa del fondo, según las últimas estimaciones actuariales. El gobierno organizó un diálogo nacional para debatir posibles soluciones, pero aún no ha presentado una propuesta final por falta de consenso y por problemas de datos. Se encargó a la OIT que revisara los datos de las pensiones, para garantizar que la propuesta estuviera respaldada por información fiable, y que entregara sus resultados a mediados de 2022. Ahora se espera que el diálogo presente una propuesta final a finales de 2022. Esperamos que el gobierno tenga que hacer transferencias al sistema, pero si no se promulgan medidas para mejorar la sostenibilidad del fondo, aumentará la necesidad de éstas a mediano plazo.

Sistema bancario. La liquidez del sistema bancario sigue siendo sólida. La recuperación del crédito ha sido sólo gradual, debido a la lenta recuperación de la demanda interna y a la mejora gradual del mercado laboral. Los depósitos disminuyeron un 0.3% al 3er trimestre de 2021 tras un fuerte aumento durante 2020 del 10.7% como resultado de las restricciones de movilidad.

El indicador de adecuación del capital regulatorio alcanzó el 16% en 2021, muy por encima del requisito legal del 8%. Los préstamos deteriorados siguen siendo relativamente bajos, en torno al 3%. Sin embargo, los préstamos modificados siguen siendo elevados, situándose en torno al

19% de los préstamos brutos en el 3er trimestre de 2021. Fitch espera que una proporción de estos préstamos se conviertan en deteriorados en 2022.

Las autoridades panameñas utilizaron el Instrumento de Financiamiento Rápido del FMI (US$ 515 millones) a partir de 2020, mantenido en el banco estatal Banco Nacional de Panamá, como un amortiguador financiero para el sistema bancario en ausencia de un banco central. Este fondo no ha sido utilizado por ningún banco hasta el momento, lo que indica los bajos riesgos de liquidez presentes en el sistema financiero.

Más recientemente, el INEC informó que durante enero de 2022 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) registró una tasa de variación positiva de 11.67%, comparado con el mismo mes del 2021 evidenciando que la recuperación de la actividad económica se mantiene, luego del impacto de la emergencia sanitaria por el COVID-19.

Durante ese mes la actividad comercial mostró variación positiva, por el crecimiento de indicadores asociados, como la reexportación en la Zona Libre de Colón, la comercialización de vehículos nuevos y la venta de combustible para consumo nacional.

La construcción también mostró un desempeño favorable, principalmente por la ejecución de inversiones públicas en obras de infraestructura y proyectos de viviendas sociales, igualmente por la reactivación gradual de proyectos privados. Algunos indicadores vinculados a la actividad como la producción de cemento y concreto premezclado también mostraron desempeños positivos.

De igual forma, los servicios en hoteles y restaurantes mejoraron sus niveles en enero de 2022 debido al mayor aforo permitido en los locales de consumo de alimentos y bebidas. La producción industrial manufacturera en algunas actividades relacionadas a la elaboración de productos alimenticios también registró aumento en el nivel de actividad durante el mes.

La categoría electricidad y agua mostró un nivel de actividad positivo, principalmente en la generación de electricidad térmica. El conjunto de los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones mostró tasa positiva, atribuible al movimiento comercial en la Zona Libre de Colón, las telecomunicaciones y los ingresos por peajes del Canal.

VI. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se constituyó en enero de 2022 y aún no ha iniciado operaciones, por lo tanto, su información financiera corresponde a una empresa en etapa preoperativa y se limita a la información que se presenta a continuación, la cual se corresponde con la reflejada en los estados financieros auditados por la firma Francisco J. España.

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
BALANCE GENERAL PRELIMINAR
AL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
(Cifras en US$)

	Monto
ACTIVOS	
Activo circulante:	
Gastos pre-operativos acumulados	48,651
Impuestos anticipados	987
Total del activo circulante	49,638
Total del Activo	49,638
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,984
Patrimonio de los accionistas:	
Capital pagado, 47654 acciones nominativas, con valor de US$1.00 cada una, emitidas y en circulación	47,654
Utilidades acumuladas	-
Impuesto complementario	-
Total Patrimonio de los accionistas	47,654
Total de pasivo y Patrimonio de accionistas	49,638

A. Liquidez

Dado que el Emisor no refleja operaciones, no hay cifras históricas que puedan ser usadas como base de comparación con las cifras actuales.

B. Recursos de Capital

Al 15 de abril de 2022, el Emisor no cuenta aún con relaciones bancarias con ningún banco de la plaza ni del extranjero por lo tanto no cuenta aún con facilidades crediticias otorgadas por alguna institución financiera.

C. Resultados de las Operaciones

1. Situación financiera del Emisor al 15 de abril de 2022

Durante los primeros meses desde su constitución no ha habido mayor actividad por parte de la sociedad salvo por los gastos pagados anticipadamente durante su etapa preoperativa, los cuales son en su mayoría gastos relacionados con el registro de las Acciones Clase B previo a su oferta pública. Esta situación es temporal y cambiará tan pronto el Emisor logre la suscripción de acciones adicionales de su capital.

Los pasivos alcanzaron la cifra de US$ 1,984 y están representados por préstamos recibidos de partes relacionadas (actuales accionistas) para cubrir principalmente los gastos de constitución. El emisor estima cancelar las deudas con partes relacionadas antes del 31 de diciembre de 2022.

El Emisor registró a la fecha un patrimonio total de US$ 47,654 correspondiente a la capitalización de 47,654 acciones Clase A con valor nominal US$ 1.00, según lo estipulado en su pacto social.

D. Análisis de Perspectivas

La capacidad del Emisor de generar los flujos futuros del negocio dependerá, por una parte, de su capacidad para levantar los fondos necesarios para cumplir el cronograma previsto y dar inicio la construcción del hotel, el cual se estima sea en julio del 2023 y, por la otra, del ritmo de recuperación de la actividad económica postpandemia, tanto en el país como en la provincia de Bocas del Toro.

La fecha estimada de inicio de operaciones del proyecto Emerald Cay Bocas, S.A. es Julio del 2025.

Anexo No. 1

(Informe de Avalúo de las Fincas inscritas al Folio Real No. 10227 y 10228)

tasa

PANAMA

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

TASACIONES INMOBIALIARIAS S.A.

RESULTADO DEL INFORME Y CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

Como resultado de aplicar los métodos de Comparación, de la investigación registral practicada y los análisis de mercado realizados por encargo de **OWA TRUST (PANAMA) CORP.**, al objeto de determinar el valor de mercado del Globo de terreno conformado por las Fincas con No Folio Real **10227 (F)** y **10228 (F)** ubicadas en la Isla Pastor en la Provincia de Bocas del Toro; propiedad de **OWA TRUST (PANAMA) CORP.**, la empresa Tasaciones Inmobiliarias, S.A., a través de su Arquitecto Itzel S. Souza A., con Certificado de Idoneidad profesional No. 2006-001-076.

C E R T I F I C A

Que el presente informe de fecha 13 de mayo del año 2022, referenciado con el No. TIN-2022-05-008, tiene como resultado las cifras reflejadas al pie, cuyos detalles y conclusiones se amplian en páginas posteriores. Tiene Validez de un año y ha sido confeccionado con los datos extraídos en los diferentes organismos oficiales correspondientes. Del mismo modo manifestamos que nuestra labor como evaluadores no ha sufrido ningún tipo de presión o influencia externa que altere nuestro criterio en aras de obtener un beneficio de ventaja en nuestros honorarios profesionales. Salvado por tanto nuestro código deontológico de conducta, podemos aseverar que la información que de éste certificado se desprende es totalmente aséptica.

VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE: DIECINUEVE MILLONES SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS 79/100 C.	B/. 19,006,337.79
VALOR DE VENTA RAPIDA: DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO BALBOAS 01/100 C.	B/. 17,105,704.01
VALOR SOBRE LA RENTA: DIECINUEVE MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS BALBOAS 86/100 C.	B/. 19,005,942.86

Avaluador Facultativo

Arq. Itzel S. Souza A.

La Sociedad

Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

01.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD.

01.01 SOLICITANTE:

OWA TRUST (PANAMA) CORP.

01.02 FINALIDAD:

VALOR DE MERCADO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA

El presente avalúo se ajusta a la presente normativa de valoraciones de bienes inmuebles Las Normas Internacionales de Valuación (Internacional Valuation Standards) 8° Edición, 2007 comentadas por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA) y Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) (2007).

01.03 ENTIDAD SOLICITANTE:

OWA TRUST (PANAMA) CORP.

02.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

02.01 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Globo de terreno conformado por dos fincas ubicadas en la Isla Pastor, Corregimiento Almirante, Distrito de Changinola, Provincia de Bocas del Toro. Régimen de la Propiedad. Coordenadas 9°13'50.4"N 82°19'51.5"W.

02.02 ESTADO DEL INMUEBLE:

Terminado.

02.03 DIRECCIÓN:

Globo de terreno conformado por dos fincas ubicadas en la Isla Pastor, Calle Almirante, Lotes A y B, Barriada Almirante, Corregimiento Almirante, Distrito de Changinola, Provincia de Bocas del Toro.

02.04 DATOS REGISTRALES : No de plano 104-01-3327

Provincia	Distrito	Corregimiento	Inscripción
Bocas del Toro	Changuinola	Almirante	14/11/08
No. De Folio Real	**Rollo**	**Documento**	**Cod de Ubicación**
10227 (F) Globo A - F1	1	1	1102

Valor del terreno	Valor de mejoras	Valor Asignado	SUP A SEGREGAR	Sup. De Terreno
B/. 120.00	---	B/. 120.00	m²	94,454.149 m²
Escritura	**Fecha**	**Notaría**	**Circuito**	**INSCRITA**
----------	----------	----------	----------	----------

Provincia	Distrito	Corregimiento	Inscripción
Bocas del Toro	Changuinola	Almirante	14/11/08
No. De Folio Real	**Rollo**	**Documento**	**Cod de Ubicación**
10228 (F) Globo B - F2	1	1	1102

Valor del terreno	Valor de mejoras	Valor Asignado	SUP A SEGREGAR	Sup. De Terreno
B/. 18.00	---	B/. 18.00	m²	23,750.56 m²
Escritura	**Fecha**	**Notaría**	**Circuito**	**INSCRITA**
----------	----------	----------	----------	----------

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

03.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE.

03.01 DESCRIPCIÓN:

Globo de terreno conformado por dos fincas ubicadas en la Isla Pastor, Corregimiento Almirante, Distrito de Changinola, Provincia de Bocas del Toro. Régimen de la Propiedad. Coordenadas 9°13'50.4"N 82°19'51.5"W. La zona donde se encuentra la propiedad, dadfo que es una isla, posee características rurales, situada al Noreste, cuya accesibilidad es únicamente de manera auática ya que se encuentra en la Bahía de Almirante y a pocos minutos de la isla Colón, la cual si posee un aeropuerto para aeronaves tipo islander. Los terrenos en este sector se desarrollan alrededor de los 30 metros sobre el nivel del mar y son ligeramente ondulados. Con un clima marcado Tropical propio de la zona posee una vegetación variada con especies arboreas propias del trópico con árboles de altura moderada en una topografía moderada. El uso predominante actual es de residencial turístico, que con las características físiscas del sitio tiene un gran potencial a ser explotado por contar con playas de aguas cristalinas propias de las vertientes del Atlántico.

03.02 ANTIGUEDAD:

Uso Considerado	Año de construcción	Año Rehabilitación	Uso Principal	Vida Útil
Vivienda	----------	----------	Residencial	----------

03.03 SUPERFICIES:

Zonificación	Categoría	Sup terreno Registral	Sup const Registral
----------	----------	118,204.71 m²	0.00 m²

Sup cerrada comp	Sup abierta comp	Sup abierta s / techar comp	Sup total const comp
0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

OBSERVACIONES

Del Registro Público de Panamá obtenemos una superficie de terreno registral total de **118,204.709** m2 y no se aportan datos sobre superficie construída registral. Superficie esta que será utilizada como base de nuestros cálculos.

04.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

04.01 TENENCIAS Y OCUPACIONES:

Según documentación revisada del Registro Público, **OWA TRUST (PANAMA) CORP**, son dueños del 100% del pleno dominio y disfrute de las Fincas No. **F1-10227** y **F2-10228**.

04.02 GRAVÁMENES:

FIDEICOMITENTE PARIS DEVELOPMENT SA; FIDUCIARIO OWA TRUST (PANAMA) CORP

Fecha	Tipo	Descripción /A favor de
7/11/16	FIDEICOMISO	ALDORA MANAGEMENT CORP

Suma adeudada	ENTRADA	Notaría	ESCRITURA PÚBLICA	PROVINCIA
----------	491424/2016 (0)	12	29121	PANAMÁ

Fecha de escritura 1/11/2016.

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

05. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

05.01 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Cimentación

No aplica

Estructura

No aplica

Fachadas

No aplica

Cubierta

No aplica

Carpintería Interior

No aplica

Carpintería Exterior

No aplica

05.02 ACABADOS:

Dependencias	Piso	Paredes	Cielo Raso
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Observaciones:

En el presente informe se está avaluando tanto el costo del terreno y su grado potencial para ser explotado como sitio residencial turístico, así como las infraestructuras que pueden apreciarse en la información gráfica que se adjunta, que han sido realizadas en los últimos años tales como obras de acometida eléctricas consistentes en un cable submarino arriostrado al fondo del océano mediante pesas con objeto de dotar del fluído eléctrico a la isla. Igualmente se le ha dotado de fibra óptica mediante un conducto especial para tal fin. En los últimos años se vienen realizando prospecciones acuíferas para dotar a la isla de posos de agua potable que aseguren el suministro mediante conservación en aljiber. Todos estos elementos entendemos que aportan un plus de posibilidades urbanísticas y turísticas y por consiguiente de valoración.

06.- ANÁLISIS DE MERCADO.

06.01 OFERTA:

La oferta del inmueble similar al tasado se sitúa en niveles medios.

06.02 DEMANDA:

La demanda de inmuebles similares al tasado se sitúa en niveles medios.

06.03 INTERVALO DE PRECIOS:

Tras el sondeo de mercado realizado se desprende que, el intervalo de precios de venta detectado para inmuebles similares al tasado, oscila entre B/. 25.00 m2. y B/. 435.00 m2.

06.04 EXPECTATIVAS DE OFERTA Y DEMANDA:

No es previsible que a corto y medio plazo la relación oferta demanda experimente cambios, por lo que no se prevee una revalorización del inmueble.

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

07.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (TERRENO).

A.07.01 Cálculo de VR:

UNIDAD	REP. SUELO	C. CONST.	G.G.	E. RECU.	D. FIS.	D. FUNCI.	VRN
Lote	B/. 0.00	B/. 0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	B/. 0.00

07.02 Método de comparación:

DIRECCIÓN	TIPOLOGIA	SUPERFICIE		PRECIO DE VENTA	CF.
Terrenos en Bocas del Toro - Panamá	Lote	26,969.00	m²	800,000.00	1.52
Terrenos en Bocas del Toro - Panamá	Lote	400,098.84	m²	14,000,000.00	1.78
Terrenos en Bocas del Toro - Panamá	Lote	41,659.00	m²	18,000,000.00	0.99
Terrenos en Bocas del Toro - Panamá	Lote	776.00	m²	80,000.00	1.06
	Lote		m²		1.00
	Lote		m²		1.00

07.03 HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES:

CONCEPTO	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6
Entorno	1.90	1.50	1.00	1.35	1.00	1.00
Accesibilidad	1.80	1.50	1.00	1.30	1.00	1.00
Servicios comunes	1.80	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00
Frente a la carretera	1.90	1.80	1.00	1.00	1.00	1.00
Superficie	0.45	3.38	0.40	0.20	1.00	1.00
Frente a la carretera	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Infraestructuras	1.80	1.80	1.50	1.60	1.00	1.00

07.04 Valor de mercado:

UNIDAD	V. HOMOGENEIZACIÓN	D. FÍSICA	D. FUNCI.	K	V. MERCADO
Lote	B/. 160.79	0.00%	0.00%	0.00 %	B/. 19,006,337.79

07.05 Capitalización de Rentas:

Renta Bruta	Gastos	Renta Neta	R.N. Anual	T. Capitalización
B/. 138,585.00	20.00%	B/. 110,868.00	B/. 1,330,416.00	7.00%

07.06 Resumen de Valores y Métodos:

V. Mejoras s/dep: B/. -

No. De Folio Real	VRN dep	V. Comparación	V. Suelo	V. Mejoras dep
F1 y F2	B/. -	B/. 19,006,337.79	B/. 19,006,337.79	B/. -

08.- VALORES DEL AVALUO.

En relación a los datos expuesto sobre la Fincas con No Folio Real **F1-10227 (F) y F2- 10228 (F)** número objeto del presente informe de avalúo, podemos determinar que el valor de la misma en el indicado a continuación:

VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE:
DIECINUEVE MILLONES SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS 79/100 C. B/. 19,006,337.79

VALOR DE VENTA RÁPIDA:
DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO BALBOAS 01/100 C. B/. 17,105,704.01

VALOR SOBRE LA RENTA:
DIECINUEVE MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS BALBOAS 86/100 C. B/. 19,005,942.86

Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

09.- CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES.

09.01 CONDICIONANTES:

Ninguna que mencionar

09.02 OBSERVACIONES SOBRE EL PRECIO DE VENTAS:

El presente informe ha sido avaluado de acuerdo con las especificaciones reflejadas en la página 4.

09.03 OBSERVACIONES:

O.3.V.L: VALOR DE VENTA RÁPIDA

Debido a la finalidad para la que se realiza esta tasación, entendemos como "valor de venta rápida" a la venta inmediata del inmueble y la cantidad obtenida por dicha transación en un tiempo inferior a tres meses.

El valor expresado como "valor de mercado" en el informe se refiere al posible valor de mercado que tendría el inmueble, en una situación "normal" del mercado como la actual, con la consideración de "sostenible en el tiempo" como define la orden ministerial ECO 805/2003, considerando un nivel de calidad y conservación estimado medio y coincidencia de las superficies adoptadas.

09.04. GLOSARIO DE ABREVIATURAS:

VRN	Valor de Reposición Neto
Rep. Suelo	Repercusión del Suelo, Lote, terreno o globo de terreno.
C. Const.	Costo de Construcción
G.G.	Gastos Generales
D. Func.	Depresisación Funcional
D. Física	Depresiación Física
V. Homogenización	Valor de Homogenización
K	Ganancia del Promotor
Sup.	Superficie
V. Mercado	Valor de Mercado
R.N. Anual	Renta Neta Anual
VRN con dep	Valor de Reposición Neta con depreciación
V. Mejoras con dep	Valor de Mejoras con depreciación
V. Mejoras sin dep	Valor de Mejoras sin depreciación
V. Comparación	Valor de Comparación
V. Suelo	Valor del suelo, lote, terreno o globo de terreno.
Comp	Comprobada

Edif. Coral Plaza, Nivel PB, Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 19 páginas.
El inmueble fue visitado por última vez 10/05/2022.

Avaluador Facultativo

Arq. Itzel S. Souza A.

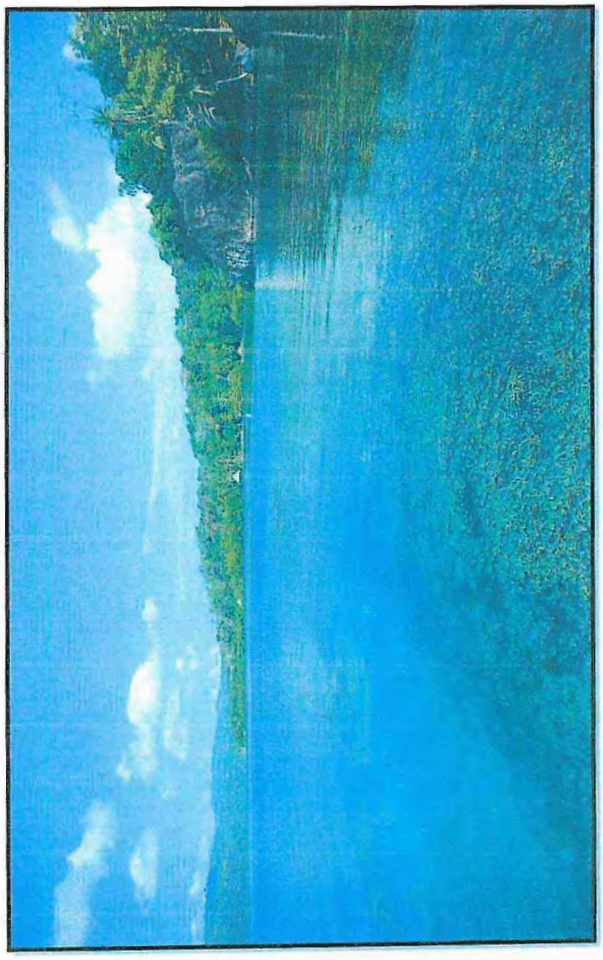
La Sociedad

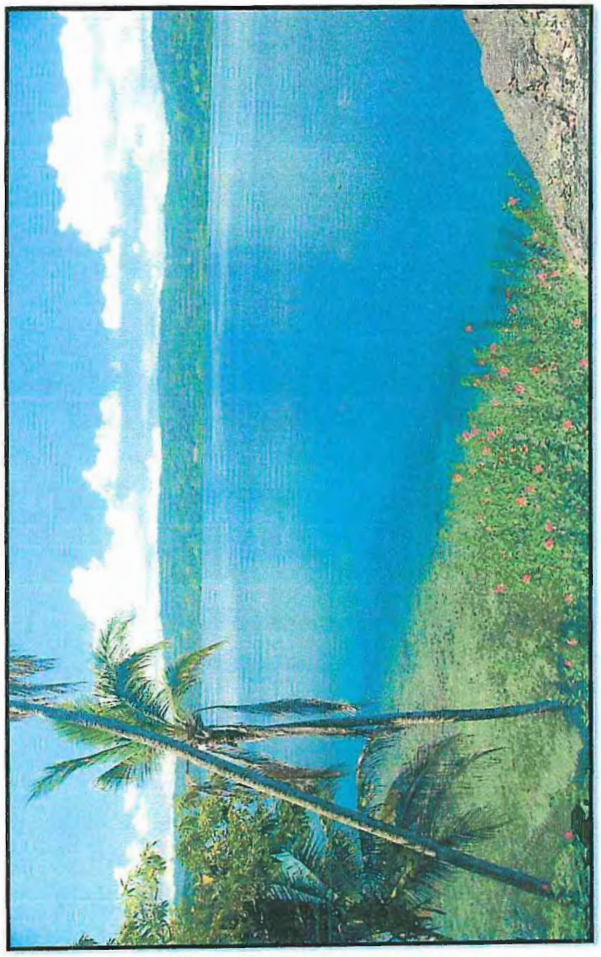
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

12.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

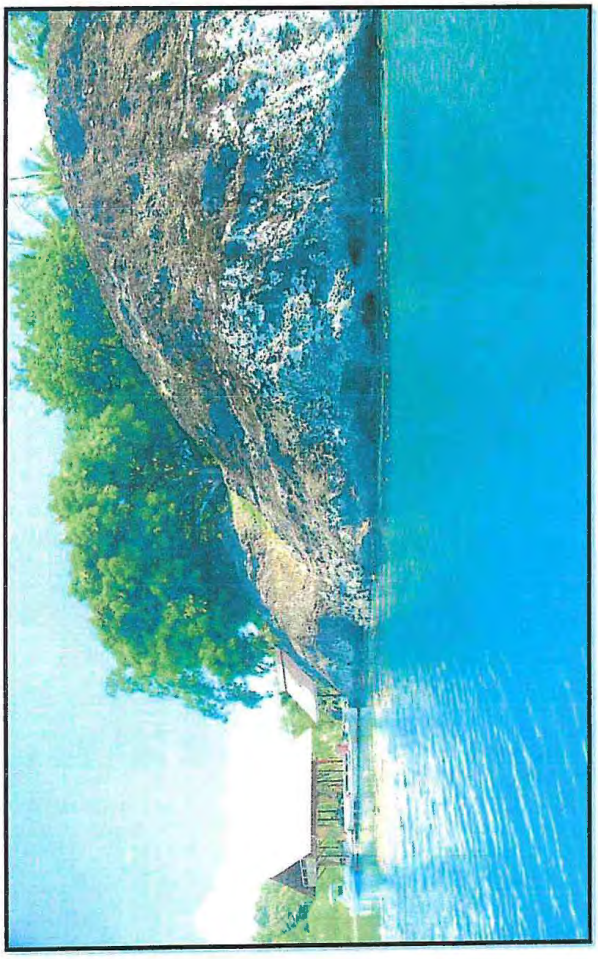
12.01 FOTOGRAFÍAS:

TERRENO



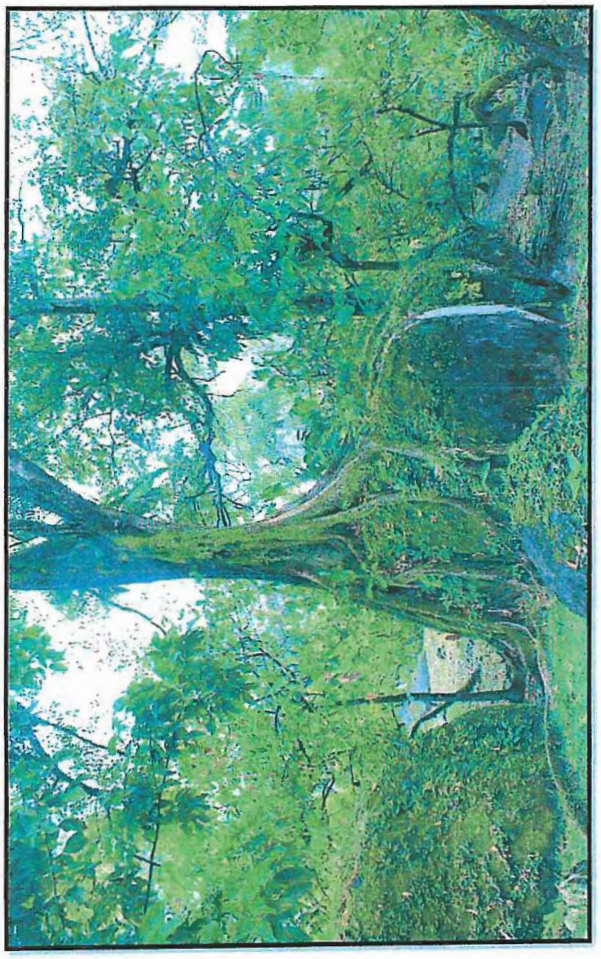


Edif. Coral Plaza, Nivel PB, Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

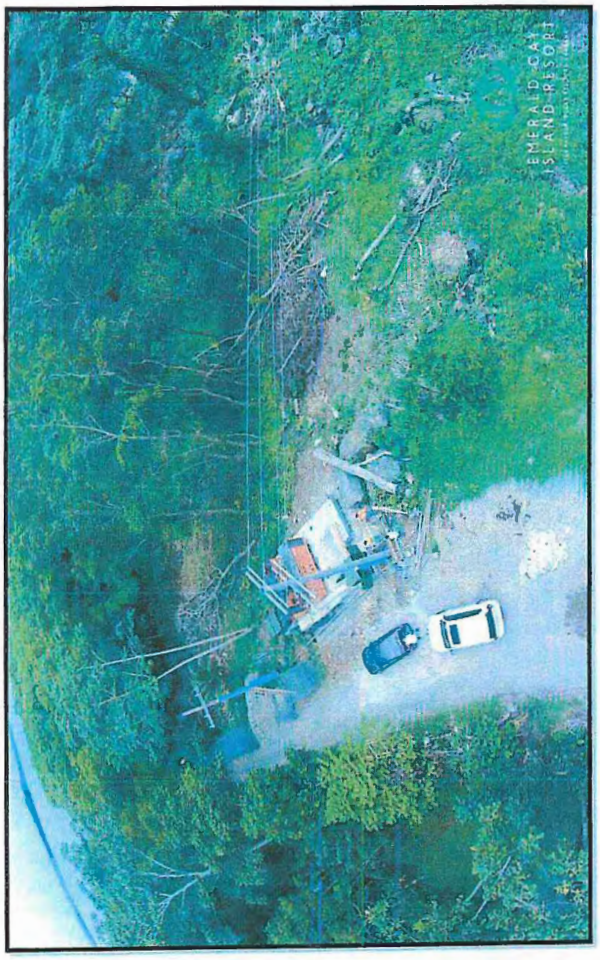


Edif. Coral Plaza, Nivel PB Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

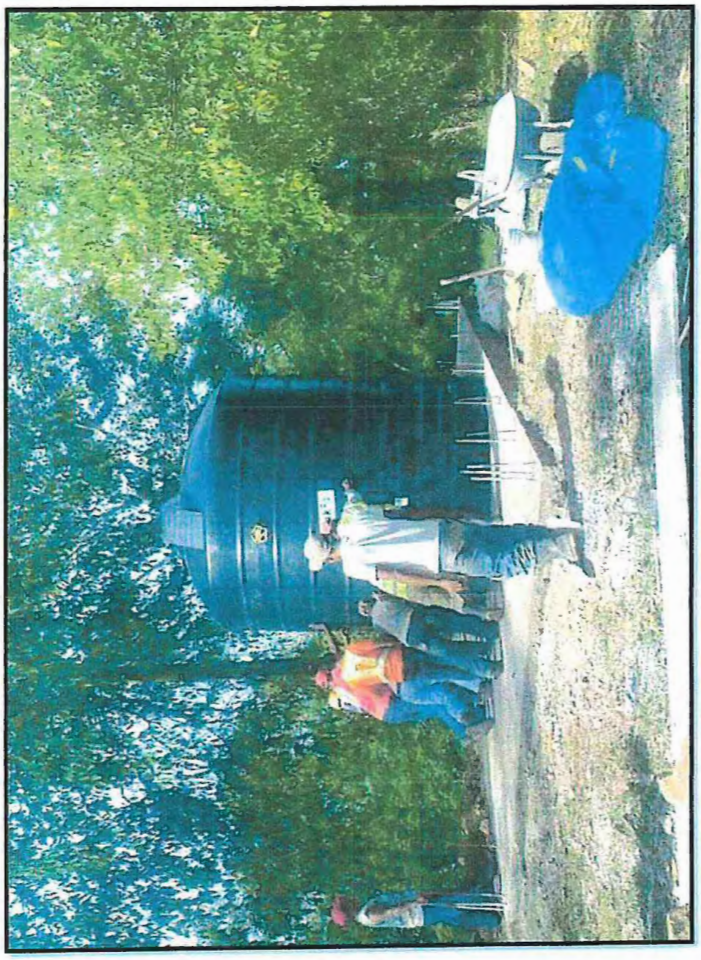
Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa



INFRAESTRUCTURA

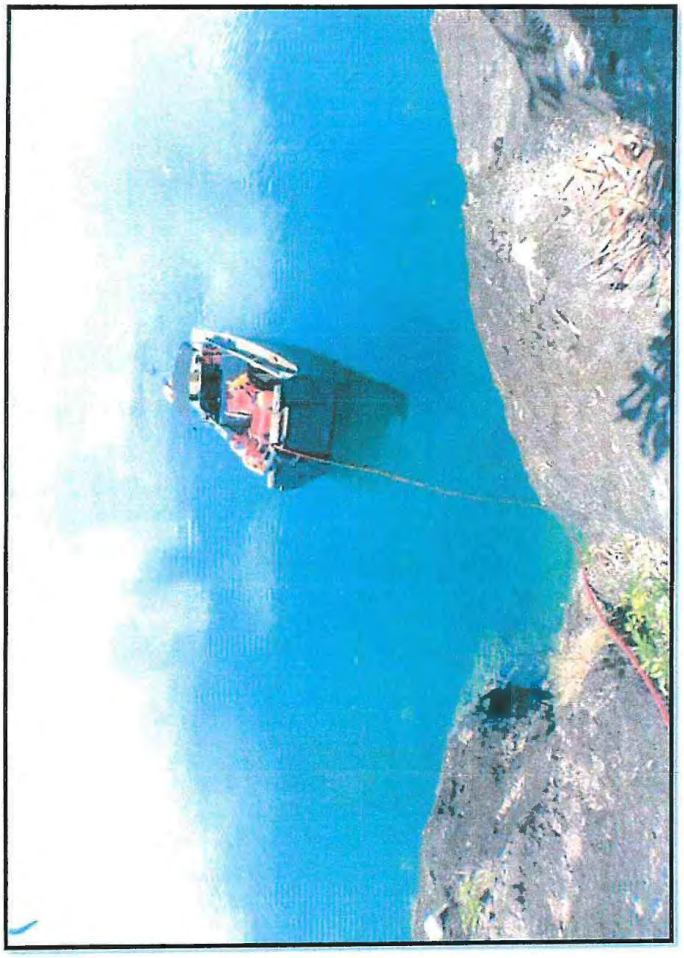


Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

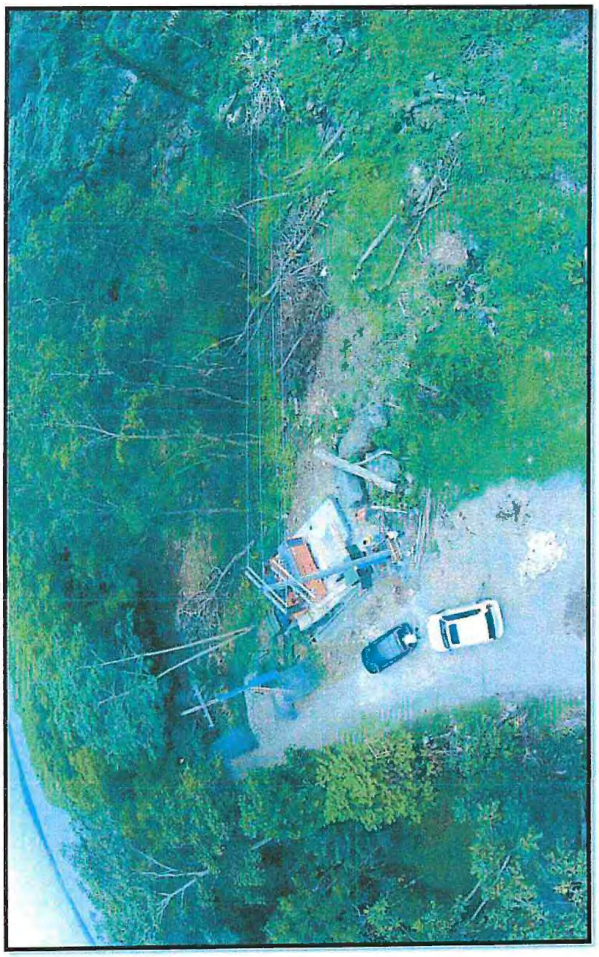


Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

548014

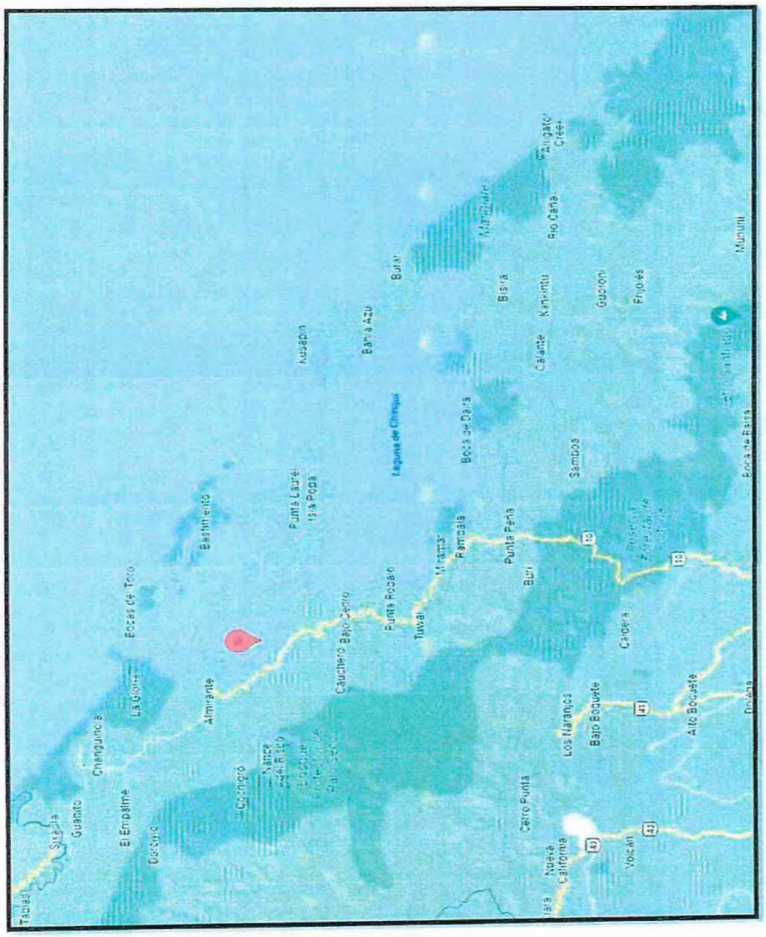


ENSA
NO-PCB
25 KVA

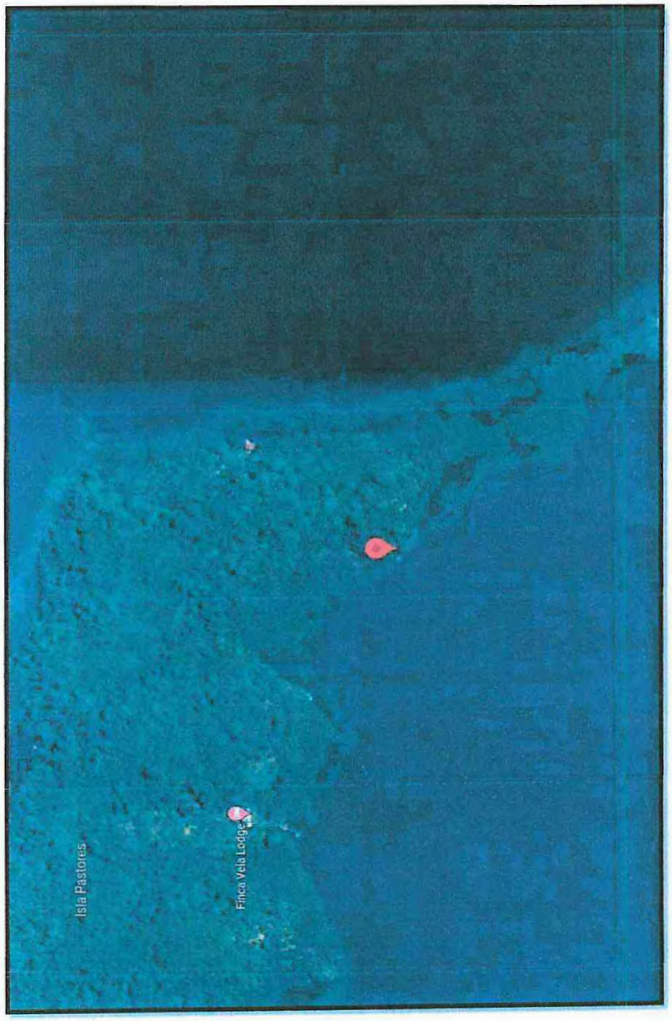


Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

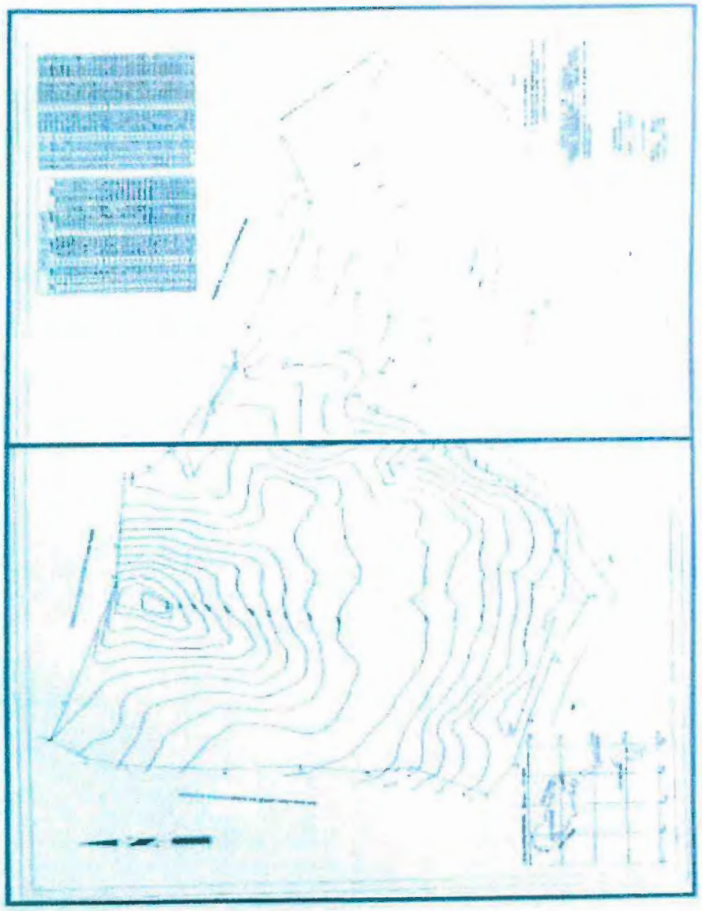
12.02 PLANOS LOCALIZACIÓN:



12.03 PLANO DE UBICACIÓN:



12.03 PLANO DE TOPOGRAFÍA:



Edif. Coral Plaza, Nivel PB. Calle Anastacio Ruiz Noriega. Tel. 507 / 399-6969 www.tasacionesinmobiliarias.com.pa Info@tasacionesinmobiliarias.com.pa

ANEXO No. 2

Balance Inicial Pre Operativo

Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

EMERALD CAY BOCAS, S. A.

(Una entidad en etapa pre-operativa)

Estados Financieros por el periodo pre-operativo

15 de Abril de 2022

Francisco España

Calle 55 Abel Bravo Obarrio – Edificio Damar Apto. 6 – Teléfono: 263-2949 – Cel. 6616-1067 – E-mail: fae22@hotmail.com

Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

EMERALD CAY BOCAS, S. A.

Estados Financieros

15 de Abril de 2022

Contenido	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-8

Calle 55 Abel Bravo Obarrio – Edificio Damar Apto. 6 – Teléfono: 263-2949 – Cel. 6616-1067 – E-mail: fae22@hotmail.com

Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva

EMERALD CAY BOCAS, S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Emerald Cay Bocas, S.A., (en la etapa pre-operativa) (la Empresa), los cuales comprenden el correspondiente balance general al 15 de abril de 2022, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y de flujos de efectivo por el periodo terminado en esas fechas, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Los estados financieros son responsabilidad de la administración de Emerald Cay Bocas, S. A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Otros Asuntos

Como se indica en la Nota 1, a la fecha de los estados financieros, la Empresa se encontraba en una etapa pre-operativa para la puesta en marcha de sus operaciones.

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidad del Auditor en la Auditoria de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independiente de la Empresa de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoria de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad del Auditor en la Auditoria de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoria llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de

Calle 55 Abel Bravo Obarrio – Edificio Damar Apto. 6 – Teléfono: 263-2949 – Cel. 6616-1067 – E-mail: fae22@hotmail.com

Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Auditoria siempre detectara un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Los estados financieros antes mencionados, fueron preparados conforme a principios y prácticas generalmente aceptadas en la República de Panamá, los cuales pueden diferir, en algunos aspectos importantes, con los estados financieros preparados conforme a principios contables y prácticas aprobadas por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad, por lo que el usuario debe considerar esta situación al analizar e interpretar estos estados financieros.

22 de abril de 2022
Panamá, República de Panamá

CPA 3675

Calle 55 Abel Bravo Obarrio – Edificio Damar Apto. 6 – Teléfono: 263-2949 – Cel. 6616-1067 – E-mail: fae22@hotmail.com

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
BALANCE GENERAL
PERIODO INICIAL INTERINO DE TRES (3) MESES TERMINADOS EL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
En USD$

	Notas	ABRIL 2022
ACTIVOS		
Activo circulante:		
Gastos pre-operativos acumulados		*48,651*
Impuestos anticipados		987
Total del activo circulante		49,638
Total del Activo		49,638
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3	1,984
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado, 47,654 acciones nominativas, con valor de US$ 1.00 cada una, emitidas y en circulación.	4	47,654
Utilidad acumulada		-
		47,654
Total de pasivo y Patrimonio de accionistas		49,638

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
PERIODO INICIAL INTERINO DE TRES (3) MESES TERMINADOS EL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
En USD$

	Notas	ABRIL 2022
INGRESOS:		
Servicios		-
Otros ingresos		-
		-
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:		
Gastos generales y administrativos		-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		-
Provisión para impuesto sobre la renta		-
Utilidad neta		-

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
PERIODO INICIAL INTERINO DE TRES (3) MESES TERMINADOS EL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
En USD$

	ABRIL 2022
Capital:	
Saldo al inicio del período	-
Emisión de acciones	47,654
Saldo al final del período	47,654
Utilidades acumuladas:	
Saldo al inicio del período	-
Utilidad neta del período	-
Saldo al final del período	-
Total patrimonio de los accionistas	47,654

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
PERIODO INICIAL INTERINO DE TRES (3) MESES TERMINADOS EL 15 DE ABRIL DE 2022
(Etapa Pre-Operativa)
En USD$

	ABRIL 2022
Actividades de operación:	
Utilidad neta del período	-
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo	
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en gastos pre-operativos acumulados	(48,651)
Aumento impuestos anticipados	(987)
Flujos de efectivo usado en las actividades de operación	(49,638)
Actividades de financiamiento:	
Emisión de acciones	47,654
Aumento en cuentas por pagar - partes relacionadas	1,984
Flujos de efectivo provisto en las actividades de financiamiento	49,638
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(0)
Efectivo al inicio del período	-
Efectivo al final del período	0

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com

EMERALD CAY BOCAS, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros (Etapa Pre-Operativa)
15 de abril de 2022

(1) Operación y constitución

Emerald Cay Bocas, S.A. (en adelante "la Empresa") fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, sociedad legalmente constituida en la República de Panamá y se encuentra debidamente inscrita al Folio 155717303 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde enero de 2022. La Empresa está en etapa pre-operativa, para el desarrollo de un proyecto hotelero, como se describe en la Nota (4) más adelante.

Las oficinas principales de la Empresa están ubicadas en la Ciudad de Panamá, Costa del Este, MMG Tower, Piso 12, Buró.

(2) Resumen de políticas de contabilidad más significativas

A continuación presentamos un resumen de las políticas contables más importantes adoptadas por la compañía en la preparación de los estados financieros:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la (IASB).

Base de preparación

Los estados financieros son preparados con base al costo histórico.

Los estados financieros están expresados en dólar (US$) la unidad monetaria de los Estados Unidos de América, la cual está a la par y es de libre cambio con el Balboa (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar el dólar de los Estados Unidos es de curso legal.

Provisiones

La Compañía reconoce una provisión en el balance, cuando producto de un evento posterior, la administración adquiere una obligación legal o contractual, por la cual es probable que requiera realizar un desembolso económico para cancelar la obligación. Sin embargo, el monto de esta provisión puede diferir del monto final.

Uso de estimaciones

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, en la preparación de los estados financieros, se requiere que la administración realice estimaciones. Estas estimaciones pueden afectar los montos presentados y las revelaciones en las notas, sobre los activos y pasivos, los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y gastos del período. Los resultados reales podrían ser diferentes a las estimaciones.

Equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen, el

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com

efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes y en depósitos a plazo fijo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos.

(3) Saldos con partes relacionadas

Al 15 de abril de 2022, los saldos y las transacciones con partes relacionadas, se resumen así:

		2022
Cuentas por pagar:		
Accionistas	US$	1,984
	US$	1,984

Las cuentas por pagar a accionistas al 15 de abril de 2022, no tienen fecha fija de vencimiento ni generan intereses. En adición, el accionista ha confirmado que no requerirá el pago de este saldo, hasta la empresa inicie operaciones.

(4) Capital social y acciones

Tal como lo establece la cláusula tercera del pacto social, el capital social será la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO DOLARES (US$136,154), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (136,154) acciones todas de un valor nominal de UN DÓLAR (US$1.00), cada una, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a su vez divididas en CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (47,654) acciones de la Clase A y OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS (88,500) acciones de la Clase B.

(5) Proyecto hotelero

La Empresa tiene previsto el desarrollo del proyecto denominado EMERALD CAY BOCAS, S.A. con un capital total de inversión aproximado de US$88,500,000 que plantea un desarrollo turístico inmerso en la hermosa naturaleza y vegetación de la Isla Pastor de Bocas del Toro. El proyecto cuenta con amplias áreas de paisajismo entre las edificaciones distribuidas en el terreno bajo un ambiente de baja densidad y altura, con el propósito de proveer un espacio de conexón con la naturaleza. La actividad principal del hotel es la pesca deportiva y la exploración de las playas, islas, arrecifes y otras bellezas naturales típicas del Archipiélago de Boacas del Toro. El hotel gozará con panorámicas vistas al mar y a las montañas de la Provincia de Bocas del Toro en tierra firme, con ciento catorce (114) habitaciones y doscientas treinta y cuatro (234) camas, ofreciendo además servicio de restaurante, bares y cafés para el deleite del público en general que pasea por el área de la Isla Pastor.

El proyecto se encuentra registrado ante la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) para el reconocimiento de los incentivos fiscales turísticos correspondientes.

Las fechas estimadas de inicio de construcción y de inicio de operaciones son julio 2023 y julio 2025, respectivamente.

Calle 55 Abel Bravo, Obarrio - Edificio Damar, Apto. 6 - Teléfono: 263-2949 Cel. 6616-1067 E-mail: fae22@hotmail.com