

**Formulario IN-A**  
**Informe de Actualización Anual**

**Año Terminado al** 31 de diciembre del 2023 (Etapa Pre-Operativa)

**Nombre del Emisor** EMERALD CAY BOCAS, S.A.

**Valores que ha registrado:** ninguno

**Números de Teléfono y Fax del Emisor:** 214-7586

**Domicilio /Dirección física del Emisor:** Costa del Este, MMG Tower, Piso 12, Buró.

**Nombre de la persona de contacto del Emisor:** Eduardo Quintero

**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:**

[equintero@forzacreativa.net](mailto:equintero@forzacreativa.net)

**I Parte:**

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

**I. 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, 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 [emeraldcairesort@gmail.com](mailto:emeraldcairesort@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.

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)

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. Para el año 2022 no se declaran dividendos dado que no hay operaciones.

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 Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores Y Empleados

## B. Capital Accionario

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.

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.

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.

#### D. Descripción del Negocio

Al momento, el emisor no tiene operaciones ni negocios. El emisor pretende en un futuro realizar el negocio descrito en el prospecto.

#### E. Estructura organizativa

A la fecha los ejecutivos de importancia son el Arquitecto Eduardo Quintero Ysern, Jonathan Bailey, y Jeremy Stewart. Dado que no hay operación, estos ejecutivos no ejercen ninguna función.

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

#### F. Propiedades, Plantas y Equipo

No tiene

#### G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

No tiene

#### H. Información sobre tendencias

No tiene

## II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

### A. Liquidez

Las cuentas por pagar a accionistas al cierre fiscal del 31 de diciembre de 2023, no tienen fecha fija de vencimiento ni generan intereses. En adición, el accionista ha confirmado que no requerirá el pago de este saldo, hasta luego del inicio de las operaciones.

### B. Recursos de Capital

Tal como lo establece la cláusula tercera del pacto social, el capital social será la suma de CIENTOTREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL 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.

### C. Resultados de las Operaciones

	Acumulados	
	Para el año terminado el 31 de Diciembre	Para el año terminado el 31 de Diciembre
	2023	2022
Honorarios profesionales	72,119	69,844
Útiles de oficina	111	111
Legales y de registro	200	200
Tasa Única	300	300
Registro acciones - SMV	17,700	17,700
Cargos bancarios	10	10
Tasa y comisiones	1,000	-
Multas y recargos	400	-
Otros impuestos	55	55
	<u>91,895</u>	<u>88,220</u>

### D. Análisis de perspectivas

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 conexión 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 Bocas del Toro. El hotel gozará con panorámicas vistas al mar ya 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 2025 y julio 2026, respectivamente.

### **III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados**

#### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

**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.

**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

**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

#### **B. Compensación**

Dado que no hay operaciones, nadie realiza trabajos ni devenga compensación

#### **C. Prácticas de Gobierno Corporativo**

Dado que no hay operaciones, ni empleados no existe aún prácticas de Gobierno corporativas

#### **D. Empleados**

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.

## E. 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

## IV. Accionistas

**A.** Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

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%
		<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**B.** Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

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%

**C.** Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

No hay cambios

**D.** Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

Se establece como “disposiciones comunes a todas las Acciones” las siguientes:

- 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.
- Todas las Acciones se emitirán de forma nominativa. El pacto social no contempla la posibilidad de emitir acciones que no sean nominativas.
- El Emisor declarará y distribuirá dividendos a los Accionistas de la sociedad en la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva.

**E.** Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El emisor es propiedad de los accionistas Clase A.

**F.** Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No se anticipan cambios

## **V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones**

**A.** Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No hay negocios ni contratos nuevos

**B.** Interés de Expertos y Asesores

Ningún asesor o experto tiene participación en la empresa.

## **II Parte: Resumen Financiero**

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

**A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	0	0	0	0
Margen Operativo*	0	0	0	0
Gastos Generales y Administrativos*	0	0	0	0
Acciones emitidas y en circulación*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	0	0	0	0
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	0	0	0	0
Gastos Financieros*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	0	0	0	0

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	93,353	89,588	0	0
Activos Totales*	93,353	89,588	0	0
Pasivo Circulante*	45,699	89,588	0	0
Deuda a Largo Plazo*	47,654	41,934	0	0
Obligaciones en valores*	0	47,654	0	0
Deuda Total*	93,353	41,934	0	0
Pasivos Totales*	93,353	89,588	0	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	0	0	0	0
Utilidades Retenidas*	0	0	0	0
Patrimonio Total*	47,654	47,654	0	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(\*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1	1	0	0
Total de Pasivos / Total de Activos	1	1	0	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	2	2	0	0
Deuda Total / Patrimonio	2	2	0	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	47,654	47,654	0	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	2	2	0	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0	0	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	0	0	0
Utilidad Neta / Capital	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0	0	0	0

**III Parte:**

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.



*Francisco J. España*  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Francisco José España, con número de idoneidad de contador público autorizado No.3685.

Francisco J. España  
Socio  
CPA 3685

01 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá



EMERALD CAY BOCAS, S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Etapa Pre-Operativa)  
(Cifras en USD\$)

	Notas	DICIEMBRE	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Activo circulante:			
Gastos pre-operativos acumulados	5	91,895	88,220
Impuestos anticipados		1,458	1,368
Total del activo circulante		<u>93,353</u>	<u>89,588</u>
Total del Activo		<u><u>93,353</u></u>	<u><u>89,588</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3	<u>45,699</u>	<u>41,934</u>
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	47,654
Utilidad acumulada		-	
		<u>47,654</u>	<u>47,654</u>
<b>Total de pasivo y Patrimonio de accionistas</b>		<u><u>93,353</u></u>	<u><u>89,588</u></u>

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



EMERALD CAY BOCAS, S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Etapa Pre-Operativa)  
(Cifras en USD\$)

	Notas	DICIEMBRE	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Servicios		-	-
Otros ingresos		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:</b>			
Gastos generales y administrativos		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		-	-
Provisión para impuesto sobre la renta		-	-
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>-</u>

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



**EMERALD CAY BOCAS, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Etapa Pre-Operativa)**  
(Cifras en USD\$)

	DICIEMBRE	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Capital:</b>		
Saldo al inicio del período	47,654	-
Emisión de acciones	-	47,654
Saldo al final del período	47,654	47,654
<b>Utilidades acumuladas:</b>		
Saldo al inicio del período	-	-
Utilidad neta del período	-	-
Saldo al final del período	-	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>47,654</u>	<u>47,654</u>

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



EMERALD CAY BOCAS, S.A.  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Etapa Pre-Operativa)  
(Cifras en USD\$)

	DICIEMBRE	
	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en gastos pre-operativos acumulados	(3,675)	(88,220)
Aumento impuestos anticipados	(90)	(1,368)
<b>Flujos de efectivo usado en las actividades de operación</b>	<b>(3,765)</b>	<b>(89,588)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Emisión de acciones	-	47,654
Aumento en cuentas por pagar - partes relacionadas	3,765	41,934
<b>Flujos de efectivo provisto en las actividades de financiamiento</b>	<b>3,765</b>	<b>89,588</b>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(0)	(0)
Efectivo al inicio del período	-	-
Efectivo al final del período	0	0

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



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

**Notas a los Estados Financieros (Etapa Pre-Operativa)**  
31 de diciembre de 2023

### **(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



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

**Notas a los Estados Financieros (Etapa Pre-Operativa)**  
31 de diciembre de 2023

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 31 de diciembre de 2023, los saldos y las transacciones con partes relacionadas, se resumen así:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar:			
Accionistas	USD\$	<u>45,699</u>	<u>41,934</u>

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2023, 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) Gastos pre-operativos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2023, los gastos pre-operativos se detallan así:

	<u>Acumulados</u>	
	<u>Para el año terminado el 31 de Diciembre <b>2023</b></u>	<u>Para el año terminado el 31 de Diciembre <b>2022</b></u>
Honorarios profesionales	72,119	69,844
Útiles de oficina	111	111
Legales y de registro	200	200
Tasa Única	300	300
Registro acciones - SMV	17,700	17,700
Cargos bancarios	10	10
Tasa y comisiones	1,000	-
Multas y recargos	400	-
Otros impuestos	55	55
	<u>91,895</u>	<u>88,220</u>



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

**Notas a los Estados Financieros (Etapa Pre-Operativa)**  
31 de diciembre de 2023

---

**(6) 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 conexión 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 Bocas 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 servicios 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.

**IV Parte:**

**No Aplica**, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

**V Parte:**

**No Aplica**, Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

**VI Parte:**

**No aplica**, Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

**VIII Parte:**

Declaración Jurada.



23.3.23 8:00

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

-----En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mi Licenciada NORMA MARLENIS VELASCO, Notaria Pública Duodécima, del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ochodocientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente EDUARDO ENRIQUE QUINTERO YSERN, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – siete cero uno – uno nueve dos siete (8-701-1927); JEREMY CHARLES STEWART, varón, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con pasaporte de identidad personal número cinco uno uno nueve uno nueve tres ocho cuatro (511919384) y OSVALDO ARTURO ZAMORANO CASTILLO, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatro siete siete – nueve dos cero (8-477-920), Presidente, Tesorero y Contador Público Autorizado, respectivamente de EMERALD CAY BOCAS, S.A., sociedad anónima inscrita a Folio uno cinco cinco siete uno siete tres cero tres (155717303), de la Sección de Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Torre MMG, Piso 12, Buro de Oficinas, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente.-----

---a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A.-----

-----b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

---c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera

incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A., para el periodo correspondiente al año dos mil veintidós (2022).-----

---d. Que los firmantes:-----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;-----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados;-----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros;-----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha;-----

---e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A. lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A.-----

---f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la sociedad EMERALD CAY BOCAS, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

---Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----

---Leída como les fue esta Declaración en presencia de los testigos SIMION RODRIGUEZ, con cédula número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y ALEXIS GUERREL

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

23.3.23 9/800

RODRIGUEZ, con cédula número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia ante mi, el Notario, que doy fe-----

*[Signature]*

EDUARDO ENRIQUE QUINTERO YSERN

*[Signature]*

JEREMY CHARLES STEWART

*[Signature]*

OSVALDO ARTURO ZAMORANO CASTILLO

*[Signature]*

SIMION RODRIGUEZ

*[Signature]*

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

*[Signature]*

NORMA MARLENIS VELASCO

Notaria Pública Duodécima



**IX:  
Divulgación**

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. El medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de

Actualización Anual y el nombre del medio:

Página web de la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (<https://supervalores.gob.pa/>) y la página web de la Bolsa Latinoamericana de Valores (<https://www.latinexbolsa.com/es/>)

2. Fecha de divulgación:

La fecha probable de divulgación es el 31 de marzo del 2024.

**Firma (s)**

  
Eduardo Quintero Y.