



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

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

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

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

**Trimestre Terminado al:** 30 de septiembre 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

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

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

**Correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:** equintero@forzacreativa.net

**I Parte:**

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, presentamos un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. LIQUIDEZ**

Las cuentas por pagar a accionistas al 30 de septiembre de 2023, no tienen fecha fija de vencimiento no 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 SEISMIL 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. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

EMERALD CAY BOCAS, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS PRELIMINAR

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre 2023 y el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Etapa Pre-Operativa)

(Cifras en US\$)

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

## D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

La Empresa tiene previsto el desarrollo del proyecto denominado EMERALD CAY BOCAS, 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. 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 Isla Pastor.

El proyecto se encuentra registrado ante la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP)

para el reconocimiento de los incentivos fiscales turísticos correspondientes.

**II Parte:**

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando, se adjunta.

**III Parte:**

No aplica. Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

**IV Parte:**

No aplica. Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

**V. Parte:  
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 Trimestral 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 20 de noviembre del 2023.

**Firma (s)**



---

Eduardo Quintero Y.

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

Estados Financieros

30 de septiembre de 2023  
(Etapa Pre-Operativa)

**"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"**

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

Índice del Contenido

	<u>PÁGINA</u>
Informe de Revisión del Contador	1
Balance de Situación	2
Estado de Ganancias y Pérdidas	3
Estado de Patrimonio de los Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 8

A la Junta Directiva de  
Emerald Cay Bocas, S.A.

### **Informe de Revisión del Contador**

Hemos revisado los estados financieros preliminares que se acompañan de Emerald Cay Bocas, S.A. (en adelante "la Empresa"), en etapa pre-operativa, los cuales comprenden los balances generales al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y de los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y el año terminado el 31 de diciembre 2022, de acuerdo con normas profesionales de revisión de estados financieros. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Empresa.

Una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión y de análisis a los estados financieros e indagaciones al personal responsable de la información financiera. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra revisión de los estados financieros, no tenemos conocimiento de ajustes significativos que debieran ser efectuados a los mismos, para que estén de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera



Osvaldo Zamorano  
C.P.A. No. 1897

Panamá, 13 de noviembre de 2023

**EMERALD CAY BOCAS, S.A.**  
**BALANCE GENERAL PRELIMINAR**  
**30 de septiembre de 2023 y 31 diciembre de 2022**  
**(Etapa Pre-Operativa)**  
(Cifras en US\$)

2

	Notas	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante:</i>			
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>			
<i>Cuentas por pagar - partes relacionadas</i>	3	<u>45,699</u>	<u>41,934</u>
<i>Patrimonio de los accionistas:</i>			
Capital	4	47,654	47,654
Pérdidas acumuladas		-	-
Impuesto complementario		-	-
		<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>

Véase el informe de Revisión del Contador

**EMERALD CAY BOCAS, S.A.****ESTADO DE RESULTADOS PRELIMINAR**

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre 2023 y el año terminado el 31 de diciembre de 2022

**(Etapa Pre-Operativa)**

(Cifras en US\$)

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

Véase el informe de Revisión del Contador

**EMERALD CAY BOCAS, S.A.****ESTADO PRELIMINAR DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre 2023 y el año terminado el 31 de diciembre de 2022

**(Etapa Pre-Operativa)**

(Cifras en US\$)

	<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	-	-
Pérdida neta del período	-	-
Otros cargos		
Saldo al final del período	-	-
<b>Impuesto complementario:</b>		
Saldo al inicio del período	-	-
Cargos del período	-	-
Créditos del período		
Saldo al final del período	-	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>47,654</u>	<u>47,654</u>

Véase el informe de Revisión del Contador

**EMERALD CAY BOCAS, S.A.****ESTADO PRELIMINAR DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre 2023 y el año terminado el 31 de diciembre de 2022

**(Etapa Pre-Operativa)**

(Cifras en US\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Resultados del período	-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>		
Aumento en anticipo a proveedores	-	-
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>	<u>(3,765)</u>	<u>(89,588)</u>
<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>	<u>3,765</u>	<u>89,588</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(0)	(0)
Efectivo al inicio del período	<u>0</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del período	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Véase el informe de Revisión del Contador

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

**Notas a los Estados Financieros** (Etapa Pre-Operativa)  
30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(véase informe de revisión del contador)

---

**(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 efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes y en depósitos a plazo fijo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos.

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

**Notas a los Estados Financieros** (Etapa Pre-Operativa)  
30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(véase informe de revisión del contador)

**(3) Saldos con partes relacionadas**

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo con partes relacionadas es así:

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

Las cuentas por pagar a accionistas al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 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 luego del inicio de las 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 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.

**(5) Gastos pre-operativos acumulados**

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los gastos pre-operativos acumulados se detallan así:

	Acumulados			
	III trimestre		Período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre	Año terminado el 31 de diciembre
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
HONORARIOS PROFESIONALES	225	39,569	72,119	69,844
UTILES 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
TASAS Y COMISIONES	-	-	1,000	-
MULTAS Y RECARGOS	-	-	400	-
OTROS IMPUESTOS	-	-	55	55
	<u>225</u>	<u>39,569</u>	<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)  
30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(véase informe de revisión del contador)

---

**(6) Proyecto hotelero**

La Empresa tiene previsto el desarrollo del proyecto denominado EMERALD CAY BOCAS, con un capital total de inversión aproximado de US\$88,500,000 que plantea un desarrolloturístico 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 Isla Pastor.

El proyecto se encuentra registrado ante la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) para el reconocimiento de los incentivos fiscales turísticos correspondientes.