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

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

Nombre del Emisor HOTEL SAXONY 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: <u>Eduardo Quintero</u> Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

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 la "Hotel Saxony Bocas, S.A.". El Emisor utiliza como nombre comercial "Saxony Bocas", como se puede apreciar en el Aviso de Operaciones No. 155714678-2-2021-2022-574288208 expedido por la Dirección General de Comercio Interior del Ministerio de Comercio e Industrias, de la República de Panamá.

El pacto social del Emisor fue protocolizado en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, en la Escritura Pública No. 10,119 del 27 de octubre de 2021, misma que consta inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a Folio electrónico No. 155714678, Asiento No. 1 desde el 29 de octubre de 2021.

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 y correo electrónico info@forzacreativa.net, con teléfono número (507) 214-7586, celular (507) 6780-2344. No obstante, el Hotel Saxony Bocas estará ubicado en el Corregimiento y Distrito de Bocas del Toro, Provincia de Bocas del Toro.

El Emisor es una empresa nueva, inspirada por el espíritu y la visión de su promotor 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 de Colón, Corregimiento de, Distrito de y 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 14 de diciembre de 2021, de conformidad con la Certificación No. 119-1-RNT-N-0134321 proferida por dicha entidad, "(...) para operar en calidad de hospedaje público turístico bajo la modalidad de albergue, con un total de setenta (70) 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."

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 2023 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 no cuenta aún con facilidades crediticias otorgadas por una institución financiera.

Prácticamente la totalidad de los activos corresponden a anticipos otorgados hasta la fecha a proveedores del Emisor ubicados geográficamente en la República de Panamá.

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 proveedores.

# B. Capital Accionario

En el artículo tercero del pacto social del Emisor, se establece que el capital social autorizado ascenderá a la suma de DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES (US\$12,850), representado en tres (3) diferentes clases de acciones, todas con un valor nominal de UN DOLAR (\$1.00) cada una:

Acciones Clase A – Mil trescientos cincuenta (1,350) acciones.

Acciones Clase B – Siete mil quinientos (7,500) acciones.

Acciones Clase C – Cuatro mil (4,000) acciones.

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. Sólo los tenedores registrados de las acciones de una determinada clase de acciones tendrán derecho preferente de suscripción en toda emisión de la clase de acciones de la cual es el tenedor registrado. El Emisor no ha emitido valores convertibles

# C. Pacto Social y Estatutos del emisor

El pacto social del Emisor fue protocolizado en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, en la Escritura Pública No. 10,119 del 27 de octubre de 2021, misma que consta inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a Folio electrónico No. 155714678, Asiento No. 1 desde el 29 de octubre de 2021.

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 adscritos 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. Derecho preferente de suscripción en la emisión de nuevas acciones, a favor de los tenedores registrados de la clase de acciones que se van a emitir.
- 6. Domicilio.
- 7. Duración o vigencia de la sociedad.
- 8. 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.

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

La cláusula Decima Quinta 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 directores, dignatarios, ejecutivos, asesores y accionistas 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

- Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, resuma cualquier cláusula del pacto social o de los estatutos con relación a la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; retiro o no de directores, dignatarios. ejecutivos o administradores por razones de edad; y número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatario.

Si bien se incluyó en el pacto social del Emisor el método para la designación y reemplazo de los miembros de la Junta Directiva, no se encuentra ninguna disposición aplicable al retiro de directores, dignatarios, ejecutivos y/o asesores por razones de edad.

Sí se establece de forma expresa que no se requiere ser accionista de la sociedad para ser designado como director o dignatario de la sociedad. No se incluye ninguna restricción a la facultad de un director ejercer su voto en asuntos relacionados con una compensación para sí u otro miembro de la Junta Directiva.

- 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 obligaciones entre acciones comunes de una misma clase, así como los derechos adscritos a cada clase de acciones, incluyendo el derecho de percibir dividendos, siempre y cuando la Junta Directiva decida declarar dividendos y distribuirlo. No se incluye en el pacto social disposición referente a una expiración del derecho de recibir dividendos, ni tampoco restricción al derecho de recibir dividendos, ni estipulación alguna sobre la expiración del derecho de percibir el dividendo ni se incluyen reglas especiales sobre el voto acumulativo. 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.

El pacto social del Emisor no contempla la creación de un fondo de amortización, redención de las acciones comunes ni la recompra de las acciones comunes. Se incluye brevemente la facultad del Emisor de aumentar el capital social autorizado, en estricto apego a lo reglamentado o decidido por la Junta de Accionistas del Emisor.

La Junta Directiva del Emisor no considera la existencia de cláusula alguna dentro del pacto social que sea discriminatoria en contra de determinados accionistas de la sociedad.

- 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.

- 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 cuáles y como se convocan, conforma y se llevan a cabo las reuniones de los órganos administrativos de la sociedad, a saber: la Junta de Accionistas; (ii) la Junta Directiva; y (iii) los Dignatarios, así como las condiciones para convocatoria y admisión, cuando aplique.

Se establece que los órganos administrativos de la sociedad podrán reunirse en cualquier lugar del mundo y/o por medios electrónicos.

En cuanto al quorum para la Junta de Accionistas habrá quórum y podrá reunirse la Junta de Accionistas cuando por lo menos, la mayoría de las acciones emitidas y en circulación estén representadas en la reunión. En las reuniones de Junta de Accionistas cada acción totalmente pagada 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 El pacto social también contiene disposiciones en cuanto al quórum necesario para que pueda reunirse la Junta Directiva, a saber, cuando, por lo menos la mayoría de sus miembros en funciones estén presentes o representados. Con relación a la toma de decisiones, cada uno de los miembros de la Junta Directiva o su representante tiene derecho a un voto. Las decisiones de la Junta Directiva del Emisor serán aprobadas por el voto de la mayoría de los directores presentes o representados, salvo que la Ley, o el pacto social disponga en contrario.

- 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 por razón de residencia o nacionalidad. Tampoco establece reglas diferenciadas en cuanto al derecho a voto, el derecho a recibir dividendos o cualquier otro derecho por razones de residencia o nacionalidad del accionista.

- 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 cláusulas que restrinjan o limiten la libre transferibilidad de las acciones. 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.

Es meritorio destacar que el Emisor no cuenta con estatutos debidamente aprobados por el órgano de administración competente para adoptar este tipo de decisiones.

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

#### 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, la arquitecta Sarah Golfarb y la arquitecta Katiuska Borges. 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

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

Honorarios Profesionales Utiles de oficina Legales y de Registro Tasa Única Registro Acciones - SMV Multas y Recargos Otros impuestos

Acum	ulados
Año terminado el 31 de diciembre	Año terminado el 31 de diciembre
2023	2022
13,125 25 275 300 35,351 500	10,700 25 275 300 35,351
55	55
49,631	46,706

# **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 octubre del 2024 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.

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

# A. Identidad, funciones y otra información relacionada

EDUARDO QUINTERO Director / Presidente

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.

#### SARAH GOLDFARB Director/ Secretaria

Fecha de Nacimiento: 03 de mayo de 1993

Lugar de Trabajo: ForzaCreativa

Correo electrónico: sarahgoldfarb3@gmail.com

Teléfono Celular: 6614-1612 Profesión: Arquitecta Nacionalidad: Panameña

Apartado Postal: n/a

Domicilio Comercial: Costa del Este, Torre MMG, Piso No. 12

### KATIUSKA BORGES Directora Lugar de Trabajo: ForzaCreativa

Correo electrónico: k.borges@gmail.com

Teléfono Celular: 6206-6655

Profesión: Arquitecto líder de equipos interdisciplinarios

Nacionalidad: Venezolana

Apartado Postal: n/a

Domicilio Comercial: Costa del Este, Torre MMG, Piso No. 12

#### 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	7,500	100%	1	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.

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	7,500	100%	1	100
Otros Empleados	0	0	0	0

**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
5001-7500	7,500	100%	1	100%
Totales	7,500	100%	1	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:

- O Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a idénticas obligaciones y restricciones.
- O Acciones se emitirán de forma nominativa. El pacto social no contempla la posibilidad de emitir acciones que no sean nominativas.
- O 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*	55,099	52,085	7,920	0
Activos Totales*	55,099	52,085	7,920	0
Pasivo Circulante*	53,749	50,735	6,570	0
Deuda a Largo Plazo*	1,350	50,735	6,570	0
Obligaciones en valores*	0	0	0	0
Deuda Total*	55,099	50,735	6,570	0
Pasivos Totales*	55,099	50,735	6,570	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	0	0	0	0
Utilidades Retenidas*	0	0	0	0
Patrimonio Total*	1,350	1,350	1,350	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0
(*) Campo obligatorio				
RAZO NES 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	1	0
Total de Pasivos / Total de Activos	1	1	1	0
Dividendo / Acción Común	0	1	2	0
Pasivos Totales / Patrimonio	41	38	38	0
Deuda Total / Patrimonio	38	38	38	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	1,350	1,350	1,350	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1	1	1	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.



# HOTEL SAXONY BOCAS, S. A.

(Una entidad en etapa pre-operativa)

Estados Financieros por el periodo pre-operativo 31 de diciembre de 2023

Francisco España



# HOTEL SAXONY BOCAS, S. A.

# **Estados Financieros**

# 31 de diciembre de 2023

Contenido	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1-3
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-10



#### Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva

#### HOTEL SAXONY BOCAS, S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompaña del Hotel Saxony Bocas, S.A., (en la etapa pre-operativa) (la Empresa), los cuales comprenden los correspondientes balances generales al 31 de diciembre 2023, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

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

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.

#### Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas de contabilidad apropiadas y hacer estimaciones de contabilidad que sean razonables en la circunstancias.

#### Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria. Nuestra responsabilidad 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 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.

#### **Otros Asuntos**

La Empresa no se ha visto en la necesidad de tener una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con el COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión para ello en sus resultados de 2023.

A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue las instrucciones del gobierno y las principales autoridades de salud para proteger a los empleados y clientes, al tiempo que garantiza la continuidad del negocio. No se espera que la interrupción global causada por esta pandemia, y las medidas locales tomadas por el gobierno y las autoridades de salud, tengan un impacto negativo en la recaudación de cobros de las cuentas por cobrar clientes y flujo de efectivo.

A la fecha no existe incertidumbre sobre cómo el desarrollo futuro del brote afectará el negocio de la Empresa, por consiguiente, no se tiene contemplado ningún plan de reestructuración por parte de los accionistas, ya que a la fecha, la Empresa es soportada financieramente por sus accionistas, financiamiento bancario, para continuar con sus operaciones.



En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro del Grupo que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- 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.

01 de marzo de 2024 Panamá, República de Panamá Francisco J. España Sogio

CPA 3685



# HOTEL SAXONY BOCAS, S.A. BALANCE GENERAL

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Etapa Pre-Operativa)

(Cifras en USD\$)

	Notas	Diciem	bre
		2023	2022
ACTIVOS			
Activo circulante:			
Gastos pre-operativos	6	49,631	46,706
Anticipo a proveedores	3	5,250	5,250
Impuestos anticipados	<u>.</u>	218	129
Total del activo circulante	· -	55,099	52,085
Total del Activo	=	55,099	52,085
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4 _	53,749	50,735
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	5	1,350	1,350
Pérdidas acumuladas	_		40
	_	1,350	1,350
Total de pasivo y Patrimonio de accionistas		55,099	52,085



# HOTEL SAXONY BOCAS, S.A. ESTADO DE RESULTADOS

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Etapa Pre-Operativa)

(Cifras en USD\$)

	Notas	Diciembre	
		2023	2022
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:			
HONORARIOS PROFESIONALES		-	-
UTILES DE OFICINA		-	-
LEGALES Y DE REGISTRO		-	-
TASA ÚNICA		i=	=
OTROS IMPUESTOS		<u> </u>	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		-	-
Provisión para impuesto sobre la renta		_	_
Utilidad neta			



# HOTEL SAXONY BOCAS, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 (Etapa Pre-Operativa)

(Cifras en USD\$)

	Diciemb	ore
	2023	2022
Capital: Saldo al inicio del período	1,350	
Emisión de acciones		1,350
Saldo al final del período	1,350	1,350
<b>Utilidades acumuladas:</b> Saldo al inicio del período		
Pérdida neta del período		-
Saldo al final del período		-
Total patrimonio de los accionistas	1,350	1,350



#### HOTEL SAXONY BOCAS, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 (Etapa Pre-Operativa)

(Cifras en USD\$)

	DICIEME	BRE
	2023	2022
Actividades de operación:		
Resultados del período	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en anticipo a proveedores	-	
Aumento en gastos pre-operativos acumulados	(2,925)	(44,106)
Aumento impuestos anticipados	(89)	(59)
Flujos de efectivo usado en las actividades		
de operación	(3,014)	(44,165)
Actividades de financiamiento:		
Emisión de acciones		-
Aumento en cuentas por pagar - partes relacionadas	3,014	44,165
Flujos de efectivo provisto en las actividades		
de financiamiento	3,014	44,165
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(0)	-
Efectivo al inicio del período	(0)	(0)
Efectivo al final del período	(0)	(0)



#### HOTEL SAXONY BOCAS, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

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

#### (1) Operación y constitución

Hotel Saxony 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 155714678 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde octubre de 2021. La Empresa está en etapa pre-operativa, para el desarrollo de un proyecto hotelero, como se describe en la Nota (6) 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.



# HOTEL SAXONY BOCAS, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Equivalentes de efectivo Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equival efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes y en d vencimientos originales de tres meses o menos.		
(3) Anticipo a proveedores  Al 31 de diciembre de 2023, los anticipos a proveedore servicios legales por recibir.	es representan pag	go adelantado por
	2023	2022
Infante & Pérez Almillano	5,250	5,250
(4) <u>Cuentas por pagar - partes relacionadas</u> Al 31 de diciembre de 2023, los saldos y las transacciones co	n partes relacionad	as, se resumen así:
Cuentas por pagar:	2023	2022
Accionistas	53,749	50,735
Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2023 ni generan intereses.	, no tienen fecha fi	ja de vencimiento
(5) <u>Capital en acciones</u> Al 31 de diciembre de 2023, el capital en acciones se detalla el	como sigue:	
	2023	2022
Acciones comunes, 1,350 acciones con valor nominal de US\$1.00 emitidas y en circulación	_1,350	1.350



#### HOTEL SAXONY BOCAS, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

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

#### (6) Gastos pre-operativos acumulados

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

	Acum	ulados
	Año terminado el 31 de diciembre	Año terminado el 31 de diciembre
	2023	2022
Honorarios Profesionales	13,125	10,700
Utiles de oficina	25	25
Legales y de Registro	275	275
Tasa Única	300	300
Registro Acciones - SMV	35,351	35,351
Multas y Recargos	500	-
Otros impuestos	55	55
	49,631	46,706

#### (7) Proyecto hotelero

La Empresa tiene previsto el desarrollo del proyecto denominado HOTEL SAXONY BOCAS DEL TORO, con un capital total de inversión aproximado de US\$12,116,400 para el alojamiento público turístico, en la localidad de la Isla Colón en la Provincia de Bocas del Toro. El proyecto plantea un desarrollo turístico con amplias amenidades atípicas en los hoteles de Bocas del Toro, con setenta (70) habitaciones y doscientas sesenta (260) camas, diseñado para el disfrute y descanso, no solo para los huéspedes del hotel sino también para los turistas que en general visitan Bocas del Toro. El proyecto contempla bajo impacto y densidad, con amplias zonas verdes donde los usuarios podrán conectarse con la naturaleza y con las múltiples opciones de playas.

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.



ARIA DO DE CHAS DE DEL CIRCO ANA ANA CIRCO SE CONCENTRA DE OBEL CIRCO DE DA ASAMA EN CONCENTRA DE ODERÁN ANA CIRCO DE CONCENTRA DE ODERÁN ANA CIRCO DE CONTRA DE CONTR

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1500

# -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 ochodoscientos cincuenta-trescientos treinta 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) 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 HOTEL SAXONY BOCAS, S.A., sociedad anónima inscrita a Folio uno cinco cinco siete uno cuatro seis siete ocho (155714678), 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 HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY 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 las evaluaciones efectuadas a esa controles internos con base en ---e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la sociedad HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY 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 HOTEL SAXONY BOCAS, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles posterioridad fecha de evaluación, con 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 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-----

EDUARDO ENRIQUE QUINTERO YSERN

OSVALDO ARTURO ZAMORANO CASTILLO

SIMION/RODRIGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

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 V