

## PROSPECTO INFORMATIVO

### DB Hotel & Residences, S.A.

DB Hotel & Residences, S.A. (en adelante, el "Emisor") es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 16,601 del 15 de diciembre de 2020 de la Notaria Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No. 155700463 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 21 de diciembre de 2020. Su actividad principal es la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, operación y venta de proyectos turísticos de lujo amparados por las Leyes de Inversión Turística. La oficina principal del Emisor se encuentra ubicada en la Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo, Ciudad de Panamá, Panamá; Tel. +507 395-0000, Fax +507 393-1910.

### OFERTA PÚBLICA DE 9,000,000 ACCIONES COMUNES

**LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DE NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.**

La Junta Directiva del Emisor, en reunión extraordinaria celebrada el 20 de enero de 2021, aprobó la emisión, oferta pública y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., de 9,000,000 acciones comunes de DB Hotel & Residences, S.A. (en adelante las "Acciones Comunes" o la "Emisión"), cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo. Las Acciones Comunes serán emitidas de forma nominativa, de forma inmovilizada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Estas Acciones Comunes tienen derecho a voz y voto, por lo cual todo accionista tendrá derecho a concurrir a las Asambleas Generales de Accionistas con derecho a voz y voto. Cada acción emitida y en circulación dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas. De igual manera, las Acciones Comunes pagarán dividendos de tiempo en tiempo, según lo determine la Junta Directiva del Emisor, conforme la Política de Dividendos, siempre que haya fondos suficientes y legalmente disponibles para hacerlo. Los dividendos de las Acciones Comunes no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiese derivar de sus operaciones. Los pagos derivados de las Acciones Comunes a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Transferencia designado por el Emisor para tal fin. Todos los pagos derivados de las Acciones Comunes se harán en Dólares, moneda de los Estados Unidos de América (US\$). Las Acciones Comunes no tienen fecha de vencimiento.

### Precio Inicial de Venta: US\$25.78

<i>En US\$</i>	<b>Precio al Público</b>	<b>Comisiones y Gastos</b>	<b>Monto Neto al Emisor</b>
<b>Por unidad</b>	25.78	0.14	25.64
<b>Total</b>	<b>232,020,000.00</b>	<b>1,228,299.56</b>	<b>230,791,700.44</b>

Fecha de Impresión: 1 de noviembre de 2021. Fecha de Oferta Inicial: 1 de noviembre de 2021.

**Resolución SMV No. 487-21 de 29 de octubre de 2021**

prival

EMISOR

**DB HOTEL & RESIDENCES S.A.**

Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 395-0000, Fax: +507 393-1910  
Atención: Guillermo de Saint Malo Eleta  
directivadbhr@pearlisland.com  
www.eleta.org

ESTRUCTURADOR

**PRIVAL BANK, S.A.**

Calle 50 y Calle 71, San Francisco  
Apartado 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 303-1900, Fax: +507 303-1939  
Atención: Manuel Torres, Fernando San Juan M.  
mtorres@prival.com, fsanjuan@prival.com  
www.prival.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA

**PRIVAL SECURITIES, INC.**

Calle 50 y Calle 71, San Francisco  
Apartado Postal 0832-04673  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 303-1900 Fax: 303-1939  
Atención: José Alba  
jalba@prival.com  
www.prival.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

**PRIVAL BANK, S.A.**

Calle 50 y Calle 71, San Francisco  
Apartado 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 303-1900, Fax: +507 303-1939  
Atención: Manuel Torres y Yamileth Ortega  
mtorres@prival.com y yortega@prival.com  
www.prival.com

ASESORES LEGALES DEL EMISOR

**VIRTU ATELIER LEGAL**

Edificio Boulevard del Este  
Costa del Este, Oficina 504  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 387-8655  
Atención: Ana Lucrecia Tovar de Zarak  
atovar@virtuatelier.legal  
www.virtuatelier.legal

ASESORES LEGALES DEL ESTRUCTURADOR

**QUIJANO & ASOCIADOS**

Edificio Bloc Office Hub, Piso 5  
Santa María Business District  
Panamá, República de Panamá  
Apartado Postal 0816-02884  
Teléfono: +507 269-2641, Fax: +507 263-8079  
Atención: Oliver Muñoz  
quijano@quijano.com  
www.quijano.com

REGISTRO DE VALORES  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Calle 50, Edificio Global Plaza Piso 8  
Apartado Postal 0832-2281 WTC  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 501-1700  
info@supervalores.gob.pa  
www.supervalores.gob.pa

LISTADO DE VALORES  
**BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.**

Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Avenida Federico Boyd y Calle 49 República de Panamá  
Apartado Postal 0823-00963  
Teléfono: +507 269-1966, Fax: +507 269-2457  
Atención: Olga Cantillo  
bolsa@latinexgroup.com  
www.panabolsa.com

CENTRAL DE CUSTODIA  
**CENTRAL LATIIONAMERICANA DE VALORES, S.A. ("LATINCLEAR")**

Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores – Planta Baja Ave. Federico Boyd y Calle 49 República de Panamá  
Teléfono: +507 214-6105, Fax: +507 214-8175  
Atención: Lerzy Batista  
operaciones@latixgroup.com  
www.latinclear.com.pa

The logo for Prival, featuring the word "prival" in a lowercase, sans-serif font. The letter "i" is stylized with a red dot and a vertical line extending upwards.

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

## ÍNDICE

<b>I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA</b> .....	<b>6</b>
<b>II. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>11</b>
A. Riesgos de la Oferta.....	12
B. Riesgos del Emisor .....	14
C. Riesgos del Entorno .....	15
D. Riesgos de la Industria .....	16
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA</b> .....	<b>17</b>
A. Detalles de la Oferta .....	17
1. Emisor .....	17
2. Inversionistas.....	17
3. Ausencia de Derecho Preferente de Suscripción .....	17
4. Ausencia de Derecho de Tanteo .....	18
5. Ausencia de Límites de Inversión .....	18
6. Moneda de Pago de las Acciones Comunes.....	18
7. Monto de la Emisión .....	18
8. Forma de Emisión y Representación de las Acciones Comunes .....	18
9. Declaraciones del Emisor .....	18
10. Información Importante para los Tenedores Registrados Relativo a la Adquisición de las Acciones Comunes .....	21
11. Respaldo del Emisor respecto al reconocimiento de los Créditos Fiscales. ....	21
12. Condiciones Precedentes a la Fecha de Colocación o Fecha de Suscripción, según aplique .....	22
13. Contrato de Suscripción .....	23
14. Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso. ....	24
15. Obligaciones de Hacer del Emisor luego de la Fecha de Desembolso .....	25
16. Contrato de Fusión y Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones .....	26
17. Titularidad .....	27
18. Liquidez de las Acciones Comunes .....	27
19. Fecha de Oferta Respectiva de las Acciones Comunes.....	27
20. Precio de Venta .....	27
21. Derecho de Voto .....	27
22. Declaración del Pago de Dividendos.....	27
23. Fecha de Pago de Dividendos.....	28
24. Sumas Devengadas y No Cobradas.....	28
25. Forma de Pago Relacionado a las Acciones.....	28
26. Depósito de las Acciones Comunes .....	30
27. Titularidad de las Acciones Comunes.....	30
28. Régimen de Tenencia Indirecta .....	31
29. Transferencia de las Acciones Comunes.....	31



30.	Firma de Acciones Comunes Emitidas de Forma Física .....	31
31.	Reposición de Certificados Perdidos o Hurtados .....	31
32.	Recompra de Acciones .....	32
33.	Prelación .....	32
34.	Limitación de Responsabilidad .....	32
35.	Notificaciones .....	32
36.	Renuncia y Remoción del Agente de Pago .....	33
37.	Prescripción .....	34
38.	Enmiendas y Cambios.....	34
39.	Ley Aplicable.....	35
B.	Plan de Distribución .....	35
C.	Mercados .....	36
D.	Gastos de la Emisión.....	36
E.	Uso de los Fondos Recaudados .....	36
F.	Impacto de la Emisión.....	37
<b>IV.</b>	<b>INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>	<b>37</b>
A.	Historia y Desarrollo .....	37
B.	Capitalización y Endeudamiento.....	37
C.	Capital Accionario .....	38
D.	Pacto Social y Estatutos .....	38
1.	Derecho de Adquisición Preferente .....	38
2.	Derecho de Tanteo.....	39
3.	Derecho de Participar en Venta de Control .....	41
4.	Asamblea General de Accionistas .....	42
5.	Asambleas Ordinarias .....	42
6.	Asambleas Extraordinarias .....	42
7.	Facultades Reservadas a los Accionistas .....	42
8.	Junta Directiva .....	43
9.	Facultades de la Junta Directiva .....	43
10.	Composición y Elección de la Junta Directiva .....	44
11.	Acuerdos de Accionistas.....	44
E.	Descripción del Negocio.....	44
1.	Giro Normal del Negocio .....	44
2.	Descripción de la Industria .....	47
3.	Principales Mercados en que Compite.....	48
4.	Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá .....	49
5.	Litigios Legales .....	49
6.	Restricciones Monetarias.....	49
7.	Sanciones Administrativas.....	49
F.	Estructura Organizativa .....	49

G.	Propiedades, Plantas y Equipo .....	49
H.	Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.....	49
I.	Información sobre Tendencias .....	50
<b>V.</b>	<b>ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS .....</b>	<b>50</b>
A.	Cifras Financieras del Emisor.....	50
B.	Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor .....	50
1.	Liquidez .....	50
2.	Recursos de Capital.....	50
3.	Resultados de las Operaciones .....	51
C.	Análisis de Perspectivas del Emisor .....	51
<b>VI.</b>	<b>DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS .....</b>	<b>51</b>
A.	Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada .....	51
1.	Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores .....	51
2.	Asesores Legales .....	53
3.	Auditores.....	53
B.	Compensación .....	53
C.	Gobierno Corporativo .....	53
D.	Empleados .....	55
E.	Propiedad Accionaria .....	55
<b>VII.</b>	<b>ACCIONISTAS.....</b>	<b>55</b>
<b>VIII.</b>	<b>PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES .....</b>	<b>55</b>
A.	Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas .....	55
B.	Negocio o Contratos con Partes Relacionadas .....	55
C.	Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro .....	56
D.	Interés de Expertos y Asesores.....	56
<b>IX.</b>	<b>TRATAMIENTO FISCAL.....</b>	<b>56</b>
<b>X.</b>	<b>LEY APLICABLE .....</b>	<b>58</b>
<b>XI.</b>	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL.....</b>	<b>58</b>
<b>XII.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>59</b>
A.	Glosario de Términos .....	59
B.	Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 .....	62

## **I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA**

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

*Los términos en mayúscula están definidos en el Glosario de Términos que se adjunta como Anexo al Prospecto Informativo.*

<b>Emisor</b>	DB Hotel & Residences, S.A. (en adelante el "Emisor"), Empresa Turística con RNT emitido por la Autoridad de Turismo de Panamá mediante la Resolución No. 150/2021 de 13 de octubre de 2021.
<b>Estructurador</b>	Prival Bank, S.A. (en adelante "Prival" o "Estructurador").
<b>Tipo de Valor</b>	Acciones Comunes (en adelante "Acciones Comunes") con fundamento en las Leyes de Inversión Turística.
<b>Cantidad de Acciones Comunes</b>	Oferta pública de 9,000,000 Acciones Comunes.
<b>Precio Inicial de Oferta</b>	US\$25.78 por acción
<b>Moneda</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Uso de Fondos</b>	Los fondos producto de la colocación de las Acciones Comunes serán utilizados para la adquisición, diseño, construcción y puesta en marcha de un desarrollo turístico hotelero de lujo de nivel internacional bajo la marca "Ritz-Carlton Reserve (Ritz)" ubicado en Playa Don Bernardo, Isla Pedro González, Archipiélago de las Perlas de la República de Panamá, amparado por las Leyes de Inversión Turística, (en adelante el "Proyecto"), así como para hacerle frente a ciertas obligaciones derivadas de contratos y convenios suscritos previo a la Fecha de Oferta, todos relacionados al Proyecto.
<b>Garantías</b>	Salvo por aquellos Tenedores Registrados que hayan suscrito Contratos de Suscripción para garantizar el reconocimiento de los Créditos con términos sustancialmente similares a los que se detallan en la Sección III.A.12 del presente Prospecto Informativo, la presente Emisión no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos. Por tanto, los fondos que genere el Emisor en el giro normal de su negocio serán las fuentes

ordinarias con que contará el Emisor para la declaración y pago de dividendos.

**Fecha de Oferta Inicial** 1 de noviembre de 2021

**Dividendos** Conforme al Pacto Social, las Acciones Comunes pagarán dividendos según la política de dividendos adoptada por la Junta de Accionistas, en reunión extraordinaria de fecha doce (12) de julio de 2021; en la cual se resolvió, establecer como dicha política de dividendos, la declaración y pago trimestral de dividendos, hasta el máximo permitidos por Ley, según lo determine la Junta Directiva del Emisor, siempre que haya fondos suficientes y legalmente disponibles para hacerlo, quedando entendido que la Junta Directiva podrá establecer una reserva de hasta dos millones de dólares (US\$2,000,000.00), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (la "Política de Dividendos del Emisor"). Los dividendos no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiese derivar de sus operaciones.

**Derechos de Voto** Todo accionista tendrá derecho a concurrir a las Asambleas Generales de Accionistas con derecho a voz y voto. Cada acción emitida y en circulación dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

**Proceso Especial** Tomando en consideración que los Inversionistas o Tenedores Registrados realizarán la compra de las Acciones Comunes para invertir en una Empresa Turística en calidad de Inversionistas Primer Adquiriente y por lo tanto se reconozcan y emitan a su favor los Créditos Fiscales, el Emisor ofrecerá a todos los Tenedores Registrados que califiquen como Inversionistas Primeros Adquirientes, suscribir un Contrato de Suscripción, el cual establecería, entre otras cosas, la custodia del Monto de Compra por un Agente de Garantías y constitución de una prenda bursátil sobre las Acciones Comunes, hasta tanto los Créditos Fiscales hayan sido reconocidos a favor de los Tenedores Registrados como Inversionistas Primeros Adquirientes, y, por lo tanto, se cumplan las Condiciones Precedentes para el Desembolso. Lo anterior es con la finalidad de garantizar la devolución del Monto de Compra a los Tenedores Registrados (como Inversionistas Primeros Adquirientes) y la devolución, mediante la recompra a través del mercado secundario, de las Acciones Comunes al Emisor, en caso de que no se cumplan las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.



<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Casa de Valores y Puesto de Bolsa</b>	Prival Securities, Inc.
<b>Asesor Legal del Emisor</b>	Virtù Atelier Legal
<b>Asesor Legal del Estructurador</b>	Quijano & Asociados
<b>Listado</b>	Bolsa Latinoamericana de Valores
<b>Custodio</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante "LatinClear")
<b>Leyes Aplicables</b>	El registro y listado de Acciones Comunes de que trata este Prospecto Informativo está sujeto a las leyes de Panamá y a los acuerdos, reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.





## **Tratamiento Fiscal**

Ganancias de Capital De conformidad con el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999 establece que, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Exoneración de Responsabilidad Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance del Código Fiscal (artículo 701, literal e), la Ley 18 de 2006 y su modificaciones; el Decreto Ley 1 de 1999 modificado mediante Ley 67 de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

Créditos Fiscales La Ley 122 de 31 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 9 de la Ley 80 de 2012 (Leyes de Inversión Turística), que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística, con el fin de promover la inversión y el financiamiento para el desarrollo de proyectos turísticos, otorga un Crédito Fiscal al Inversionista Primer Adquiriente, por el 100% de la inversión realizada, siempre y cuando dicha inversión se realice a través de una Emisión pública de valores emitidos por una Empresa Turística que desarrolle nuevos proyectos turísticos o nuevas etapas y ampliaciones de proyectos turísticos, fuera del Distrito de Panamá, los cuales deben ser registrados en la SMV, listados en la BVP, y se haya emitido una certificación por el Registro Nacional de Turismo de la ATP reconociendo al Emisor como una Empresa Turística. El Inversionista Primer Adquiriente



podrá utilizar el Crédito Fiscal anualmente a partir del segundo año de la Fecha de Liquidación, es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de renta del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal de la Fecha de Liquidación, y podrá ser aplicable hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado, siempre que no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del Crédito Fiscal. Lo anterior es hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del Crédito Fiscal, por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el Crédito Fiscal. Este Crédito Fiscal podrá ser cedido por la totalidad o la porción no utilizada, independiente de si ha transferido o no los bonos, acciones o instrumentos financieros objeto de la oferta pública.

### **Enmiendas y Cambios**

Toda la documentación que ampara la Emisión, incluyendo los términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados, con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente a los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de la Emisión y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Emisión, a menos que dicha modificación sea contraria a lo establecido en el Pacto Social del Emisor, en cuyo caso la modificación deberá aprobarse conforme lo establece el Pacto Social.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.



## **Factores de Riesgo**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. FACTORES DE RIESGO**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Riesgo de prelación.**

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

**B. Riesgos del Emisor**

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

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

**Riesgo de construcción.**

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

**Riesgo general del Emisor.**

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



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

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

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

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

#### **Riesgo de Crédito**

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

#### **Riesgo de Liquidez**

El Emisor tiene obligaciones al 30 de junio de 2021. A partir del 2021, cuando inicie el desarrollo, requerirá tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones y para ello se espera contar con los aportes de capital de los accionistas, permitiéndole hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto y largo plazo.

#### **Administración del Riesgo de Capital**

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

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

#### **Riesgo país.**

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

#### **Riesgo político.**

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



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

#### **Riesgo de cambios en materia fiscal.**

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

#### **Riesgo de regulación.**

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

#### **Riesgo jurisdiccional.**

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

### **D. Riesgos de la Industria**

#### **Riesgo por competencia.**

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



**Riesgo de mercado.**

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

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

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

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

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

**Riesgo de incremento de costos.**

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

**Riesgo de litigios legales.**

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

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

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

**1. Emisor**

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

**2. Inversionistas**

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

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

Salvo los Contratos de Suscripción que se celebren relativos a la presente Emisión, ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Comunes de la presente Emisión, excepto por aquellos con quien se hayan celebrado contratos de suscripción previo a la Fecha de Oferta. Los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos del Emisor podrán comprar las Acciones Comunes de la presente Emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

#### **4. Ausencia de Derecho de Tanteo**

El Pacto Social del Emisor establece que la limitación al derecho de venta, cesión, traspaso y enajenación de las Acciones Comunes no será aplicable, entre otras cosas, a traspasos de acciones realizados a través de una bolsa de valores debidamente autorizada.

#### **5. Ausencia de Límites de Inversión**

No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en las Acciones Comunes. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en las Acciones Comunes.

#### **6. Moneda de Pago de las Acciones Comunes**

Los pagos derivados de las Acciones Comunes se harán en Dólares, moneda de los Estados Unidos de América (US\$).

#### **7. Monto de la Emisión**

El valor total y en conjunto de las Acciones Comunes al precio de mercado en la fecha de impresión de este prospecto es de doscientos treinta y dos millones veinte mil Dólares (US\$232,020,000.00) moneda de los Estados Unidos de América, representado por nueve millones (9,000,000) de Acciones Comunes con valor nominal de un dólar (US\$1.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

#### **8. Forma de Emisión y Representación de las Acciones Comunes**

Las Acciones Comunes serán emitidas de forma inmovilizadas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión en las Acciones Comunes, mediante su emisión física, quedando entendido que el inversionista asumirá el costo por la materialización de su inversión. Las Acciones Comunes serán emitidas de forma registrada.

#### **9. Declaraciones del Emisor**

El Emisor garantiza que toda la información contenida en el Prospecto Informativo es completa y veraz, y que no ha omitido información material o documento alguno requerido, para la correcta evaluación de los Tenedores Registrados. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor declara y garantiza lo siguiente, lo cual es correcto y cierto en la fecha de este Prospecto Informativo:

(a) Existencia y Capacidad. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para registrar y emitir públicamente las Acciones Comunes y asumir sus obligaciones respecto a los Documentos de la Transacción, y cualquier otro contrato o documento que se requiera en relación con el registro y colocación de las Acciones Comunes y la emisión de los Créditos Fiscales.

(b) Facultades y Autorizaciones Corporativas. La Emisión de las Acciones Comunes y el otorgamiento de los Documentos de la Transacción y cualquier otro contrato o documento que se requiera en relación con el registro, oferta pública y colocación de las Acciones Comunes y la emisión de los Créditos Fiscales han sido o serán debidamente autorizados por el Emisor y constituyen o constituirán una obligación legal, válida y exigible al Emisor, y los documentos constitutivos del Emisor y se encuentran y encontrarán en pleno vigor y efecto en la Fecha de Oferta, Fecha de Suscripción o Colocación, Fecha de Liquidación y Fecha de Desembolso. El Emisor tiene la capacidad para asumir y cumplir con sus obligaciones y realizar todas aquellas transacciones previstas por los Documentos de la Transacción.

(c) Capital Social. El capital social del Emisor está compuesto por 10,000,000 de acciones comunes con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

(d) Subsidiarias. El Emisor no tiene subsidiarias.

(e) Cumplimiento con las Leyes y Documentos Corporativos. La Emisión de las Acciones Comunes y el otorgamiento de los Documentos de la Transacción no violan o contradicen ninguna ley o regulación, sentencia y orden de una autoridad competente, ya sea arbitral, judicial o administrativa, de la República de Panamá y no infringen, violan o contradicen el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor sea parte.

(f) Consentimientos. Con excepción de las autorizaciones gubernamentales descritas en este Prospecto Informativo, el Emisor no requiere de consentimiento, aprobación, licencia, autorización o validación alguna de algún tribunal, agencia administrativa, comisión u otro organismo gubernamental o público de la República de Panamá o de otro país, en relación con la ejecución y el cumplimiento de la Emisión y demás documentos relacionados.

(g) Cumplimiento de Leyes. Que el Emisor cumple y en todo momento cumplirá con todas las leyes de la República de Panamá, incluyendo, sin limitación, con aquellas de carácter turístico, laboral, fiscales, regulatorias y ambientales, y que cuenta o contará con todos los permisos regulatorios y licencias vigentes requeridos para conducir sus negocios como Empresa Turística.

(h) Suministro de Información. Que el Emisor ha entregado y/o revelado al estructurador o sus representantes, toda la información sustancial para el proceso de investigación y análisis del Emisor y la preparación del Prospecto Informativo; y que toda la información suministrada, al igual que las copias de la documentación son completas, veraces y suficientes y que no ha omitido información material o documento alguno requerido por estas partes para la correcta evaluación del Emisor, y para la preparación del Prospecto Informativo, de los Documentos de la Transacción y de la documentación requerida para el registro de las Acciones Comunes ante la SMV y listado ante la BVP.

(i) Prospecto Informativo. El Prospecto Informativo, no contiene información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, u omiten u omitirán divulgar información o declaraciones sobre hechos de importancia que deban ser divulgados, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en el Prospecto Informativo no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron hechas.

(j) Uso de Fondos. Que el Emisor hará uso correcto de los fondos desembolsados y derivados de la Emisión, conforme lo establece el presente Prospecto Informativo.

(k) **Litigios.** No existe acción, demanda, litigio o procedimiento, investigación o proceso arbitral pendiente contra el Emisor, ni contra cualquiera de sus activos (incluyendo los activos objeto de los Contratos de Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel y del Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones), ni causa para suponer que podrían entablarse, ni demanda alguna que podría, de resolverse adversamente, afectar materialmente la condición financiera del Emisor o del Proyecto, o producir un Cambio Material Adverso que impida o retrase la consumación o perfeccionamiento de la Emisión o de las transacciones previstas en este Contrato y los Documentos de la Transacción.

(l) **Cumplimiento de Obligaciones y Solvencia.** El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte de proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, reorganización, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

(m) **Auditores.** Que el Emisor ha contratado como auditores a los Auditores Aprobados para la elaboración de sus estados financieros. Los Auditores Aprobados del Emisor son independientes del Emisor.

(n) **Estados Financieros.** Los estados financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2020 fueron preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor, y que no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos. El Emisor mantiene un sistema de controles contables internos adecuados para garantizar que todas las transacciones son registradas de forma tal que permitan preparar los Estados Financieros conforme a las NIIF.

(o) **Cambio Material Adverso.** Que no ha ocurrido un Cambio Material Adverso.

(p) **Impuestos.** El Emisor se encuentra en paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá o del Distrito en que operen y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales materiales. No existen controversias fiscales o audits, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que, de ser resueltos desfavorablemente, podrían afectar materialmente su posición financiera o de otra manera resultar en un Cambio Material Adverso.

(q) **Cumplimiento.** El Emisor declara que (i) cumple con todas las normas existentes en la República de Panamá contra la corrupción, el blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo que sean aplicables a sus actividades, incluyendo la Ley 23 de 27 de abril de 2015 y reglas conexas y, en la medida que aplique la legislación de Estados Unidos sobre corrupción (a saber, "U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977"); (ii) no (ni ninguno de sus directores, accionistas o representantes) (x) está listado en ninguna de las listas sancionatorias de personas designadas o bloqueadas administradas por la Oficina de Control de Bienes en el Extranjero del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (en inglés, "U.S. Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury" u "OFAC"), el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, la Unión Europea o cualquier miembro de la Unión Europea, o (y) es controlada o actúa en representación de alguna persona que se encuentre listado o sancionada de acuerdo con el punto (x) en esta oración; y, (iii) en los últimos cinco (5) años no ha sido declarado responsable por, o acordado ningún acuerdo a tal respecto, con ninguna autoridad en Panamá, Estados Unidos de América o la Unión Europea por violaciones de normativas

en contra de corrupción, blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo o tráfico de drogas, o por cualquier violación criminal a leyes de embargo económico o de armas.

(r) Propiedad de Activos. El Emisor tiene buen título o derecho de uso, conforme a las leyes y contratos que le son aplicables, respecto de todos los bienes inmuebles, bienes muebles y demás bienes y propiedades necesarios para conducir sus negocios.

#### **10. Información Importante para los Tenedores Registrados Relativo a la Adquisición de las Acciones Comunes**

Aquellos que decidan invertir y comprar las Acciones Comunes están aceptando los términos y condiciones contenidos en el presente Prospecto Informativo y muy especialmente, sin limitar:

(a) Leyes de Inversión Turística. Los Tenedores Registrados declaran conocer y aceptar que, en cumplimiento de las Leyes de Inversión Turística, el Emisor no podrá recomprar o redimir las Acciones, ni otorgar préstamos a los tenedores de las Acciones Comunes, así como ninguna modalidad de adquisición o pago, por el periodo de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación.

(b) Crédito Fiscal. Los Tenedores Registrados igualmente declaran conocer y aceptar, que el uso del Crédito Fiscal lo pueden hacer a partir del segundo año de la Fecha de Liquidación, es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de renta del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal de la Fecha de Liquidación, y podrá ser aplicable hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado, siempre que no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del crédito fiscal. Lo anterior es hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del Crédito Fiscal, por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el Crédito Fiscal. El Crédito Fiscal puede ser traspasado por los Tenedores Registrados a terceros adquirentes.

(c) Declaración de Primer Inversionista Adquiriente. A fin de calificar como Primer Inversionista Adquiriente conforme a las Leyes de Inversión Turística y la emisión de los Créditos Fiscales a su favor, los primeros adquirentes de las Acciones deberán declarar que a la Fecha de Liquidación:

- Ni él, ni sus directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales eran directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían;
- Ni él, ni sus directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales tenían parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con un director, dignatario, accionista o beneficiario final del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían;
- No era proveedor del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían; y,
- No fue producto del fraccionamiento del Emisor en varias personas jurídicas, ni era Afiliada o Subsidiaria del Emisor, ni de los proyectos turísticos en que éstas invertían.

#### **11. Respaldo del Emisor respecto al reconocimiento de los Créditos Fiscales.**

Tomando en consideración que los Inversionistas o Tenedores Registrados realizarán la compra de las Acciones Comunes para invertir en una Empresa Turística en calidad de Primer Inversionista Adquiriente y por lo tanto se reconozcan y emitan a su favor lo



Créditos Fiscales, el Emisor ofrecerá a todos los Tenedores Registrados que califiquen como Inversionistas Primeros Adquirientes, suscribir un Contrato de Suscripción, el cual establecería, entre otros términos y condiciones, la custodia del Monto de Compra por un Agente de Garantías y constitución de una prenda bursátil sobre las Acciones Comunes, hasta tanto los Créditos Fiscales hayan sido reconocidos a favor de los Tenedores Registrados como Inversionistas Primeros Adquirientes, y, por lo tanto, se cumplan las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso. Lo anterior es con la finalidad de garantizar la devolución del Monto de Compra a los Tenedores Registrados (como Inversionistas Primeros Adquirientes) y la devolución de las Acciones Comunes al Emisor, en caso de que no se cumplan las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

## **12. Condiciones Precedentes a la Fecha de Colocación o Fecha de Suscripción, según aplique**

Las siguientes condiciones deberán ser cumplidas con anterioridad o en la Fecha de Colocación o Fecha de Suscripción de las Acciones Comunes, a saber:

- a. Que las declaraciones del Emisor contenidas este Prospecto Informativo sean ciertas y exactas en todos sus aspectos materiales.
- b. Que no se hubiese producido algún Cambio Material Adverso.
- c. Que se hayan celebrado el Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel y el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones y que los mismos estén vigentes y no hayan sido terminados.
- d. Que el Registro Nacional de Turismo haya emitido una certificación por la cual emite RNT a favor del Emisor, como consecuencia del perfeccionamiento del Contrato de Cesión y que dicho RNT esté vigente.
- e. Que la SMV emita la resolución por la cual se autoriza el registro de la Emisión.
- f. Que las Acciones Comunes hayan sido listadas para ser ofrecidas y negociadas a través de la BVP.
- g. Que las Acciones Comunes hayan sido declaradas elegibles para ser consignadas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).
- h. Que el Agente de Pago remita a la DGI los documentos listados en los numerales 1, 2, 3 y 4 del literal B del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 364 de 2020, los cuales incluye sin limitar, las certificaciones emitidas por la SMV, BVP, ATP y por el Agente de Pago, todas relacionadas a la Emisión y que la DGI haya emitido la certificación descrita en el Parágrafo IV del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 364 de 2020, por la cual confirma que el registro, oferta y venta pública de las Acciones cumple con los requisitos legales correspondientes y, por lo tanto, dichos valores están habilitados para que el Agente de Pago solicite el reconocimiento de los Créditos Fiscales a favor del Inversionista Primer Adquiriente, sujeto al cumplimiento y conforme lo establecido en el literal (A) del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 364 de 2020.
- k. Que el Emisor haya pagado todos los gastos de la Emisión, salvo por aquellos gastos que el Emisor está obligado a pagar en fechas posteriores.

Cuando se hayan cumplido las condiciones precedentes descritas anteriormente, el Emisor comunicará por escrito al Agente de Pago la Fecha de Colocación en que realizará



certificación sea enviada al Emisor, a los Tenedores Registrados y a los terceros que tengan en custodia el Monto de Compra según Contrato de Suscripción respectivo.

Una vez la Certificación de Ejecución haya sido emitida por el Agente de Pago, y a más tardar dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes luego de que el Agente de Pago emita dicha certificación (la "Fecha de Desembolso"), el Agente de Garantías deberá: a) Desembolsar o procurar que se desembolse (enviando la Certificación de Ejecución al tercero que corresponda) el Monto de Compra; y b) Liberar o procurar que se libere (enviando la Certificación de Ejecución al tercero que corresponda) la Prenda sobre las Acciones Comunes a fin de que las Acciones Comunes queden libres de todo gravamen y a favor del Tenedor Registrado.

En caso que la Certificación de Ejecución no se emita o que las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso no se cumplan dentro del plazo estipulado (o cualquier prórroga, de ser aplicable), el Agente procederá a emitir una Certificación de No Ejecución, enviando dicha certificación al tercero que corresponda, y mediante una recompra en el mercado secundario se deberá: a) Entregar el Monto de Compra (mediante pago) al Tenedor Registrado que corresponda; y b) Ejecutar la Prenda sobre las Acciones Comunes y traspasar al Emisor, las Acciones Comunes para su cancelación.

#### **15. Obligaciones de Hacer del Emisor luego de la Fecha de Desembolso**

En la Fecha de Desembolso o tan pronto como sea posible luego de dicha fecha, y mientras existan Acciones Comunes emitidas y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

1. Causar que el Agente de Garantías (en caso de que exista un Contrato de Suscripción y según indique el Contrato de Suscripción) cumpla con las instrucciones de pago que el Emisor le haya dado en relación con el Monto de Compra conforme al contrato respectivo.
2. Causar la liberación de la Prenda sobre las Acciones Comunes, de haberla.
3. Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
4. Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV.
5. Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.
6. Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
7. Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
8. Notificar por escrito a la SMV y a la BVP, sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de

sus obligaciones derivadas de las Acciones Comunes, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

9. Suministrar al Agente de Pago cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
10. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
11. Mantener vigentes todos los permisos gubernamentales y licencias necesarias para llevar a cabo las operaciones del Emisor.
12. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, las Acciones Comunes y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.
13. Convocar una reunión de accionistas para elegir nuevos directores y dignatarios del Emisor.
14. Dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la Fecha de Desembolso, inscribir el convenio de fusión por absorción relativo al Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel, realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que la mencionada fusión y el convenio correspondiente quede debidamente perfeccionados, y realizar los actos que sean necesarios para perfeccionar el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones.
15. Cumplir con las leyes vigentes en la República de Panamá, incluyendo, pero sin limitarse a regulaciones en materia de turismo, fiscal, ambiental, social, de salud, seguridad, Ley de Valores y las Leyes de Inversión Turística.
16. Cumplir con los reportes periódicos requeridos por la SMV, por la BVP y por la ATP, en cumplimiento de las leyes vigentes.

Las Obligaciones de Hacer relacionadas con la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores aplicarán desde el registro de la presente Emisión.

#### **16. Contrato de Promesa de Fusión y Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones**

El Emisor ha suscrito el Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel con DON BERNARDO a fin de que, sujeto al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso y aquellas contenidas en el propio Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel, el Emisor absorba todos los activos, derechos y obligaciones de DON BERNARDO (incluyendo las Fincas Don Bernardo, sobreviviendo el Emisor y por lo tanto, quedando el Emisor como propietario de los activos, licencias y contratos necesarios para desarrollar y poner en marcha el Proyecto y las Fincas Don Bernardo integradas y formando parte del Proyecto.

Adicionalmente, el Emisor ha suscrito el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones con DB Playa y con Península, esta última propietaria de la Finca Península, a fin de que Península, como sociedad escindida, escinda a favor DB Playa, como sociedad beneficiaria, la Finca Península y posteriormente el Emisor adquiera la totalidad de las acciones emitidas, y en circulación de Península, quedando el Emisor como único propietario de DB Playa, de manera que la Finca Península sería integrada y formaría parte del Proyecto, la cual es necesaria para su construcción, desarrollo y operación.





## **17. Titularidad**

Las Acciones Comunes serán emitidas de forma nominativa.

## **18. Liquidez de las Acciones Comunes**

No existen circunstancias o estipulaciones adicionales, aparte de la limitación del derecho a voz y voto, que puedan menoscabar la liquidez de las Acciones Comunes que se ofrecen, tales como un número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes.

## **19. Fecha de Oferta Respectiva de las Acciones Comunes**

La Fecha de Oferta Respectiva será la fecha a partir del 1 de noviembre de 2021.

## **20. Precio de Venta**

Las Acciones Comunes serán ofrecidas inicialmente a un precio por acción de veinticinco punto setenta y ocho dólares (US\$25.78) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El precio de venta inicial de las Acciones Comunes ha sido fijado por la Junta Directiva del Emisor basado en rangos de precios calculados utilizando las distintas metodologías tradicionales de valuación de entidades financieras y tomando en consideración las condiciones actuales del mercado local. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualesquiera ejecutivos que ésta designe podrán, de tiempo en tiempo, autorizar que las Acciones Comunes sean ofrecidas en el mercado primario a un precio superior o inferior al precio inicial de venta, según lo exijan las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

## **21. Derecho de Voto**

Todo accionista tendrá derecho a concurrir a las Asambleas Generales de Accionistas con derecho a voz y voto. Cada acción emitida y en circulación dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas Generales de Accionistas por mandatarios o apoderados, bastando para tal efecto con una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con suficiente poder. Es optativo de cada accionista conferirle poder de sustitución a la persona que haya de representarlo en una Asamblea General de Accionistas. Ningún accionista podrá designar más de un representante o apoderado para cada Asamblea General de Accionistas y no podrá dividir el voto correspondiente a sus acciones entre varios representantes o apoderados. Sin embargo, el representante o apoderado de varios accionistas podrá votar por cada uno de ellos según las instrucciones que haya recibido de éstos.

## **22. Declaración del Pago de Dividendos.**

Las Acciones Comunes pagarán dividendos según la política de dividendos adoptada por la Junta de Accionistas, conforme al Pacto Social, en reunión extraordinaria de fecha 12 de julio de 2021; en la cual se resolvió, establecer como dicha política de dividendos, la declaración y pago trimestral de dividendos, hasta el máximo permitidos por Ley, según lo determine la Junta Directiva del Emisor, siempre que haya fondos suficientes y legalmente disponibles para hacerlo, quedando entendido que la Junta Directiva podrá establecer una reserva de hasta un dos millones de dólares (US\$2,000,000.00), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (la "Política de Dividendos del Emisor"). Los dividendos no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto sobre



dividendos que pudiese derivar de sus operaciones.

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Sociedades Anónimas de la República de Panamá, los dividendos no pueden ser declarados sino sobre las utilidades netas o sobre el exceso del activo sobre el pasivo y no de otra forma. El Emisor no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos. La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el poder absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, en base a la Política de Dividendos del Emisor, declarar o no dividendos. Los Tenedores de Acciones Comunes del Emisor se podrían ver afectados en su inversión, siempre y cuando el Emisor no genere las utilidades y ganancias necesarias que a criterio de la Junta Directiva puedan ser suficientes para declarar dividendos, conforme a dicha Política de Dividendos del Emisor.

### **23. Fecha de Pago de Dividendos**

Las Acciones Comunes tendrán derecho a recibir los dividendos correspondientes a un periodo trimestral, cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y serán pagados en las fechas que sean definidas por la Junta Directiva para este fin, conforme a la Política de Dividendos del Emisor.

### **24. Sumas Devengadas y No Cobradas**

Las sumas de capital y dividendos derivadas de las Acciones Comunes que no sean cobradas por el Tenedor Registrado, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago según lo dispuesto en los términos y condiciones de este Prospecto Informativo o de las Acciones Comunes, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a la Fecha de Pago de Dividendos.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para cubrir los dividendos de las Acciones Comunes y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un periodo de ciento ochenta (180) días calendarios después de la Fecha de Pago, será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

### **25. Forma de Pago Relacionado a las Acciones**

Los pagos derivados de las Acciones Comunes a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Transferencia designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Comunes a Prival Bank, S.A. (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en Calle 50 y 71, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el contrato para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Comunes, cuya copia reposa en los archivos de la SMV y está disponible para la revisión del público en general.

La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago mantendrá y llevará en sus oficinas principales un registro ("Registro de



Tenedores") en el cual anotará, la Fecha de Emisión de cada Acción Común, el nombre y la dirección de cada persona que adquiera uno o más Acciones Comunes, así como el de cada uno de los subsiguientes cesionarios del mismo. El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa(n) aquella(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) aparezca(n) inscrito(s) en el Registro de Tenedores como titular de una o más Acciones Comunes a una fecha determinada. El Agente de Pago entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para redimir el capital y pagar los dividendos de las Acciones Comunes de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.

Mientras el Agente de Pago no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de este, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago reconocerá al último Tenedor Registrado de una Acción Común como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicha Acción Común para los fines de efectuar los pagos derivados de las Acciones Comunes, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Para aquellas Acciones Comunes emitidas de forma inmovilizada, consignadas en Central Latinoamericana de Valores (LatinClear) y sujetas al régimen de tenencia indirecta, el Agente de Pago hará los pagos por intermedio de LatinClear. Recibidas las sumas por LatinClear, esta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores indirectos.

Tratándose de Acciones Comunes emitidas de forma física y que no están sujetas al régimen de tenencia indirecta, los pagos se efectuarán a los Tenedores Registrados bajo cualquiera de las siguientes formas que haya sido escogida por cada uno de ellos:

(i) acreditando la suma que corresponda en la cuenta bancaria que el Tenedor Registrado mantenga con el Agente de Pago;

(ii) mediante transferencia bancaria de fondos a la cuenta y al banco que el Tenedor Registrado haya indicado por escrito al Agente de Pago; o

(iii) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, entregado a éste en las oficinas principales del Agente de Pago ubicadas en la ciudad de Panamá. Cuando el Tenedor Registrado no haya escogido alguna de las formas de pago antes mencionadas, el mismo se hará por medio de cheque. Si luego de entregado el cheque al Tenedor Registrado, ocurre la pérdida, hurto o destrucción del cheque, la cancelación y reposición del mismo se regirá de acuerdo con los trámites establecidos por las leyes de la República de Panamá y todos los costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso de que se escoja la forma de pago mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida con el Agente de Pago o mediante transferencia bancaria, el crédito o la transferencia serán efectuados por el Agente de Pago en la Fecha de Pago de Dividendos. Tratándose de transferencias bancarias a cuentas en otros bancos, los costos e impuestos asociados con dichas transferencias serán asumidos por el Tenedor Registrado, los cuales serán descontados de las sumas a ser pagadas. En caso de transferencia bancaria, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío recibo de la transferencia bancaria, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia de acuerdo con las instrucciones del Tenedor Registrado,

entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho al Tenedor Registrado en la fecha en que el Agente de Pago envió la transferencia.

El Agente de Pago hará buen pago de cada uno de las Acciones Comunes cuando pague el capital y/o los dividendos, según sea el caso, conforme lo contemplado en la respectiva Acción Común. El Agente de Pago podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital y dividendos de una Acción Común a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

Ni el Agente de Pago ni el Emisor tendrán responsabilidad alguna frente al Tenedor Registrado o terceros, cuando ejecute instrucciones que el Agente de Pago o el Emisor, según sea el caso, razonablemente creyese provengan del Tenedor Registrado de dicha Acción Común.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago para cubrir los gastos relacionados a la compra y venta de las Acciones Comunes y dividendos, y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) días calendarios después de la Fecha de Pago, será devuelta por el Agente de Pago al Emisor en dicha fecha y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

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

## **26. Depósito de las Acciones Comunes**

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

## **27. Titularidad de las Acciones Comunes**

LatinClear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Comunes inmovilizadas. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago, LatinClear será el Tenedor Registrado de todas las Acciones Comunes inmovilizadas frente al Agente de Pago. No obstante, lo anterior, el Agente de Pago llevará en el Registro la identificación de los Tenedores Registrados quienes, a través del régimen de tenencia indirecta, adquieran las Acciones Comunes en el mercado primario y quienes en su calidad de Inversorista Primer Adquiriente sean los acreedores iniciales de los Créditos Fiscales. Cuando se trate de Acciones Comunes que hubiesen sido emitidas de forma física e individual a nombre de uno o más inversionistas, las personas a cuyo nombre se emitan tales documentos físicos se considerarán Tenedores Registrados y serán considerados como tal por el Agente de Pago. En consecuencia, todo pago derivado

de las Acciones Comunes inmovilizadas que el Emisor deba hacer por sí mismo o por intermedio del Agente de Pago, se hará a LatinClear en su condición de Tenedor Registrado de las mismas. En caso de emitirse Acciones Comunes de forma física, los pagos correspondientes a estos se harán directamente a los titulares de estos que aparezcan en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago.

## **28. Régimen de Tenencia Indirecta**

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en las Acciones Comunes que estén representadas de forma inmovilizada, estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas Acciones Comunes inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Comunes de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El término "Tenedor" significa todo tenedor de Acciones Comunes, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

LatinClear será el Tenedor Registrado de las Acciones Comunes inmovilizadas y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de las Acciones Comunes inmovilizadas, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Comunes, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Comunes podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo con la ley, los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

## **29. Transferencia de las Acciones Comunes**

Las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta se crearán y emitirán en virtud de la correspondiente anotación que haga la sociedad o por un agente de registro seleccionado por la Junta Directiva para tal fin, y esta anotación será el acto que constituirá los derechos sobre las acciones, representados mediante anotación en cuenta, incluyendo los derechos de propiedad y prenda. Por lo tanto, la persona que aparezca anotada en el Registro como propietario o tenedor registrado, se presumirá titular legítimo de las acciones y en consecuencia podrá ejercer los derechos que le correspondan. Igualmente, todo traspaso de las acciones representado por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar mediante la anotación que se haga, de dicho traspaso, en el Registro, anotación que producirá los mismos efectos que el endoso y la tradición de las acciones emitidas en certificados físicos.

## **30. Firma de Acciones Comunes Emitidas de Forma Física**

Los certificados de acción serán firmados por cualesquiera dos (2) de los Directores o Dignatarios autorizados para ello mediante resolución de la Junta Directiva, y en su defecto por el Presidente y Tesorero de la sociedad. En el evento de que las Acciones sean emitidas mediante anotación en cuenta, el registro de dicha anotación deberá contar con los requisitos que se estipulan en el pacto social del Emisor.

## **31. Reposición de Certificados Perdidos o Hurtados**

En el caso de acciones emitidas de manera física, para la reposición de los certificados que hayan sido hurtados o que se hayan perdido se seguirá el procedimiento de reposición judicial. No obstante, la Junta Directiva podrá reponer al accionista interesado

un certificado de acción que hubiese sido hurtado o perdido, sin necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando la Junta Directiva, a su discreción, lo considere apropiado. La Junta Directiva podrá exigir al accionista interesado una indemnización, fianza u otra garantía, por el tiempo y monto que la Junta Directiva estime convenientes, para responder contra cualquiera reclamación, daño, perjuicio, responsabilidad, costo u obligación en que puedan incurrir la sociedad y/o sus directores y/o dignatarios por razón de la expedición del nuevo certificado de acción.

### **32. Recompra de Acciones**

La sociedad no podrá redimir sus acciones o comprar a un accionista sus acciones en la sociedad, sin ofrecer redimir o comprar, según sea el caso, las acciones de todos los demás accionistas de la sociedad, en igualdad de términos y en proporción al porcentaje de participación accionaria de cada accionista en la sociedad, salvo en el caso de que la sociedad ejerza su derecho de tanteo de conformidad con el artículo noveno. Lo anterior no aplica a la recompra de acciones a través de una bolsa de valores debidamente autorizada.

### **33. Prelación**

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

El pago del capital y de los dividendos declarados y no pagados correspondientes a cualquier Tipo de Acciones Comunes, no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor.

### **34. Limitación de Responsabilidad**

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del certificado de Acción Común obligará al Emisor o podrá interpretarse en el sentido de que el mismo garantiza a los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes el pago de dividendos sobre dichas Acciones Comunes. De acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Sociedades Anónimas de la República de Panamá, los dividendos no pueden ser declarados sino sobre las utilidades netas o sobre el exceso del activo sobre el pasivo y no de otra forma. El Emisor no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos. La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el poder absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, usando su mejor criterio, declarar o no dividendos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes en concepto de pago de dividendos declarados de las Acciones Comunes se hará con el dinero que para estos fines asigne la Junta Directiva del Emisor.

### **35. Notificaciones**

Para los fines de recibir avisos y notificaciones, se fijan las siguientes reglas y direcciones: toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física o postal:

**PRIVAL BANK, S.A.**  
Calle 50 y Calle 71, San Francisco  
Apartado 0832-00396



Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 303-1900, Fax: +507 303-1939  
Atención: Manuel Torres, Fernando San Juan  
M. mtorres@prival.com, fsanjuan@prival.com  
www.prival.com

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física o postal:

**DB HOTEL & RESIDENCES S.A.**  
Calle 50 y Calle 77, Edif.  
Banistmo Panamá, República de  
Panamá  
Teléfono: +507 395-0000, Fax: +507 393-1910  
Atención: Guillermo de Saint Malo Eleta  
directivadbhr@pearlisland.com  
www.eleta.org

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados podrá ser hecha mediante cualquiera de las siguientes formas:

- (i) envío por correo certificado, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro de Tenedores;
- (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos;
- (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado, con acuse de recibo, o
- (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado; o mediante correo electrónico.

### **36. Renuncia y Remoción del Agente de Pago**

El Agente de Pago podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, dando aviso escrito al Emisor, con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha en que la renuncia se hará efectiva, pudiendo el Agente de Pago y el Emisor renunciar al resto del plazo de común acuerdo.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo agente de pago, registro y transferencia. En caso de que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago no será efectiva hasta que se haya nombrado al nuevo agente y el mismo haya aceptado dicho cargo.

El Emisor podrá remover de forma inmediata al Agente de Pago al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

- i. El Agente de Pago cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general es cancelada o revocada;
- ii. El Agente de Pago es intervenido por la Superintendencia de Bancos;
- iii. El Agente sea disuelto o se solicitase su quiebra; y/o
- iv. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia incurra en faltas



éticas y/o violaciones a la Ley.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago sin causa justificada, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago, con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción de terminación de funciones.

En caso de remoción del Agente de Pago, el Emisor deberá designar un nuevo agente de pago dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios a partir de la fecha en que ocurra la causal de remoción y suscribir un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato con el nuevo agente. No obstante lo anterior, la remoción del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago y registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago saliente deberá entregar al Emisor y al nuevo agente de pago toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago saliente por razón de la prestación de sus servicios.

Por su parte, el Agente de Pago devolverá al Emisor los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada, correspondientes al periodo en que no prestará más servicios.

### **37. Prescripción**

Las obligaciones del Emisor derivadas de las Acciones Comunes prescribirán de conformidad con lo previsto por las leyes de la República de Panamá.

### **38. Enmiendas y Cambios**

Toda la documentación que ampara la Emisión, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente a los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de la Emisión y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, a menos que dicha modificación sea contraria a lo establecido en el Pacto Social del Emisor, en cuyo caso la modificación deberá aprobarse conforme lo establece el Pacto Social.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de la Emisión se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.

Para aquellos casos, que se requiera la aprobación previa de los Tenedores Registrados,





dicha aprobación o consentimiento se obtendrá mediante el envío de una nota, ya sea mediante notificación escrita o correo electrónico, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la dirección que aparezca en el Registro, solicitando de cada Tenedor Registrado su aprobación o no sobre el tema a discutir, dicha nota deberá contener el plazo que tendrá el Tenedor Registrado para enviar su respuesta al requerimiento, dicho plazo no podrá ser, en ningún momento inferior a cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del envío de la correspondiente solicitud.

### **39. Ley Aplicable**

Tanto la oferta pública de las Acciones Comunes como los derechos y las obligaciones derivados de estas se regirán por las leyes de la República de Panamá.

### **B. Plan de Distribución**

Las Acciones Comunes serán colocadas en el mercado primario a través de la BVP Para efectos de la colocación de las Acciones Comunes a través de la BVP, el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la BVP, miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la SMV mediante la Resolución CNV No. 119-10 de 16 de abril de 2010, para llevar a cabo la negociación de las Acciones Comunes a través de la BVP

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la SMV como por la BVP, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de las Acciones Comunes.

La Ley 122 del 31 de diciembre de 2019 establece que a fin de calificar como Primer Inversionista Adquiriente conforme a las Leyes de Inversión Turística y la emisión de los Créditos Fiscales a su favor, los Tenedores Registrados deberán declarar que a la Fecha de Liquidación:

- a. Ni él, ni sus directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales eran directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían;
- b. Ni él, ni sus directores, dignatarios, accionistas o beneficiarios finales tenían parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con un director, dignatario, accionista o beneficiario final del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían;
- c. No era proveedor del Emisor, ni de sus subsidiarias o de los proyectos turísticos en que éstas invertían; y,
- d. No fue producto del fraccionamiento del Emisor en varias personas jurídicas, ni era Afiliada o Subsidiaria del Emisor, ni de los proyectos turísticos en que éstas invertían.

Por lo tanto, en caso que exista cualesquiera de dichas vinculaciones, o que cualesquiera de los accionistas, sociedades afiliadas o controladoras del Emisor suscriban toda o parte de la oferta de las Acciones Comunes, no tendrán derecho a recibir los Créditos Fiscales conforme a las Leyes de Inversión Turística.

A la fecha de este Prospecto Informativo no existen suscriptores que tengan una relación comercial y/o profesional con el Emisor y éste no ha celebrado contratos de suscripción por todo o parte de las Acciones Comunes objeto de la presente Emisión.

### C. Mercados

La oferta pública de las Acciones Comunes fue registrada ante la SMV de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución 487-21 de 29 de octubre de 2021. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Las Acciones Comunes han sido listados para su negociación en la BVP y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la BVP. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

### D. Gastos de la Emisión

Asumiendo que la colocación de la totalidad del monto de las Acciones Comunes el Emisor incurriría en los siguientes gastos de la Emisión:

<i>En US\$</i>	<b>Precio al Público</b>	<b>Comisiones y Gastos</b>	<b>Monto Neto al Emisor</b>
<b>Por unidad</b>	25.78	0.14	25.64
<b>Total</b>	<b>232,020,000.00</b>	<b>1,228,299.56</b>	<b>230,791,700.44</b>

El desglose de dichos gastos es el siguiente:

<i>En US\$</i>	<b>Periodicidad</b>	<b>Gasto Aprox.</b>
<b>Comisiones</b>		
Comisión de Estructuración + ITBMS	Única	993,045.60
Gastos Legales + ITBMS	Única	26,750.00
Gastos Agente de Pago + ITBMS	Anual	26,750.00
<b>Bolsa Latinoamericana de Valores</b>		
Tarifa de Negociación	Única	96,959.46
Tarifa de Inscripción	Única	1,100.00
Trámite de Registro	Única	150.00
Renovación	Anual	1,000.00
<b>Central Latinoamericana de Valores</b>		
Registro Emisión + ITBMS	Única	1,070.00
Mantenimiento + ITBMS	Anual	267.50
<b>Superintendencia del Mercado de Valores</b>		
Tarifa de Registro ante la SMV por Oferta Pública	Única	46,404.00
Tarifa de Supervisión	Anual	34,803.00
		<b>1,228,299.56</b>

### E. Uso de los Fondos Recaudados

Los fondos producto de la colocación de las Acciones Comunes serán utilizados para la adquisición de activos, derechos, licencias y obligaciones, el diseño, la construcción y la puesta en marcha de un desarrollo turístico hotelero de lujo de nivel internacional bajo la marca "Ritz" ubicado en Playa Don Bernardo, Isla Pedro González, Archipiélago de las Perlas de la República de Panamá, amparado por las Leyes de Inversión Turística, (en adelante el "Proyecto"), así como para hacerle frente a ciertas obligaciones derivadas de



contratos y convenios suscritos previo a la Fecha de Oferta, todos relacionados al Proyecto.

#### F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de las Acciones Comunes, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 como base de análisis, sería el siguiente:

	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Obligaciones bancarias	-	-
Cuentas por pagar	-	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>	-	-
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Obligaciones bancarias	-	-
Cuentas por pagar	-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	-	-
<b>Total de pasivos</b>	-	-
<b>Patrimonio</b>		
Capital social pagado	US\$1,000,000	US\$233,020,000
Utilidad acumulada	-	-
<b>Total de patrimonio</b>	US\$1,000,000	US\$233,020,000
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	US\$1,000,000	US\$233,020,000

A la fecha del registro, el Emisor no cuenta con Pasivos.

#### IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

##### A. Historia y Desarrollo

DB Hotel & Residences S.A. (en adelante el "Emisor") es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 16,601 del 15 de diciembre de 2020 de la Notaria Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No. 155700463 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 21 de diciembre de 2020. El Emisor fue creado con la finalidad de adquirir, promocionar, desarrollar, construir, ampliar y operar el Proyecto. Adicionalmente, el Emisor será el vehículo para el financiamiento del Proyecto. El Emisor es una Empresa Turística dedicada a la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, operación y venta de proyectos turísticos de lujo amparados por la Leyes de Inversión Turística bajo la modalidad de Hotel. La oficina principal del Emisor se encuentra ubicada en la Calle 50 y Calle 77, Corregimiento de San Francisco Edificio Banistmo, piso 1, Ciudad de Panamá, Panamá; Teléfono +507 395-0000; Correo electrónico: [directivadbhr@pearlisland.com](mailto:directivadbhr@pearlisland.com).

Tal como se detalla en la sección III.A.16, el Emisor ha suscrito (i) un Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel y un Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones.

##### B. Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2020:

Auditado



	<b>Dic. 2020</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	
<b><i>Pasivos corrientes</i></b>	
Obligaciones bancarias	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>	-
<b><i>Pasivos no corrientes</i></b>	
Obligaciones bancarias	-
Cuentas por pagar	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	-
<b>Total de pasivos</b>	-
<b><i>Patrimonio</i></b>	
Capital social común	US\$1,000,000
Utilidad acumulada	-
<b>Total de patrimonio</b>	US\$1,000,000
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	US\$1,000,000

### C. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha se presenta a continuación:

<b>Clase de Acciones</b>	<b>Acciones Autorizadas</b>	<b>Acciones Emitidas y Pagadas</b>	<b>Capital Pagado</b>
<b>Acciones Comunes</b>	10,000,000	1,000,000	US\$1,000,000
<b>Menos: Acciones en Tesorería</b>	9,000,000	-	-

El capital autorizado de la sociedad consistirá en diez millones de Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (US\$10,000,00.00) dividido en diez millones (10,000,000) de acciones comunes con un valor nominal por acción de un Dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (US\$1.00). Todas las acciones tendrán los mismos derechos, facultades, preferencias y privilegios, y deberán ser emitidas en forma nominativa. El capital pagado al 31 de diciembre de 2020 es de US\$1,000,000 Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Tal como se detalla en la sección III.A.17, el Emisor ha suscrito (i) el Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel; (ii) el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones.

La Política de Dividendos del Emisor se detalla en las secciones III.A.22 y III.A.23.

### D. Pacto Social y Estatutos

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

#### 1. Derecho de Adquisición Preferente

En cada nueva emisión o venta de acciones de la sociedad que se haga como resultado de (a) un aumento en el capital autorizado de la sociedad, o (b) la emisión de acciones del capital autorizado aún no emitidas de la sociedad o (c) la venta o disposición de acciones en tesorería de la sociedad, cada accionista tendrá el derecho preferente de suscribir acciones de dicha nueva emisión, en proporción al número de acciones de las cuales a la sazón sea propietario. Para tales efectos, a menos que la Junta Directiva fije otro término de mayor duración, los accionistas dispondrán de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente, para ejercer su derecho

de adquisición preferente de acuerdo con las condiciones de emisión o venta fijadas por resolución de la Junta Directiva. Transcurrido el término antes mencionado, si algún o algunos accionistas no ejercieran su derecho de adquisición preferente y otros sí lo ejercieran, la sociedad deberá volver a ofrecer a los accionistas que optaron por ejercer su derecho de adquisición preferente el derecho de suscribir las acciones restantes en proporción a las acciones de que, a la sazón, sean propietarios. Para tales efectos, los accionistas que en el primer ofrecimiento optaron por ejercer su derecho de adquisición preferente dispondrán de un término no menor de cinco (5) ni mayor de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente, para hacer valer su derecho de adquisición preferente con respecto a las acciones restantes. Dicho procedimiento de ofrecimiento de acciones será repetido tantas veces como sea necesario hasta agotar las acciones ofrecidas o hasta que no haya más accionistas interesados en adquirir acciones de la sociedad. Transcurrido el término antes mencionado, la sociedad quedará en libertad de emitir las acciones no suscritas o vender las acciones en tesorería, según sea el caso, a terceras personas, por el precio y sujeto a los términos que la Junta Directiva hubiese establecido para dichas acciones, los cuales no podrán ser ni inferior ni más ventajosos que el precio y términos ofrecidos a los accionistas. A menos que la Junta Directiva resuelva otra cosa, la notificación a que se refiere esta cláusula se hará en la forma prevista en este pacto social para la convocatoria de la Asamblea General de Accionistas. Será nula la emisión o venta de acciones que contravenga el derecho de suscripción preferente a que se refiere esta cláusula. No obstante lo anterior, no estarán sujetas al derecho de suscripción preferente a que se refiere esta cláusula: a) **las acciones que, previa autorización de la Junta Directiva de la Sociedad, sean ofrecidas y colocadas a través de cualquiera bolsa de valores debidamente acreditada;** b) las emisiones o ventas de acciones de la sociedad y/o planes de opción que sean autorizados por la mayoría de la Junta Directiva de la sociedad a favor de colaboradores y ejecutivos claves de la sociedad o de sus subsidiarias; o c) la emisión de acciones con el propósito de implementar un convenio de fusión de la sociedad con otra sociedad o sociedades.

## 2. Derecho de Tanteo

Salvo en los casos establecidos en el acápite (f) de esta sección, ningún accionista podrá vender, ceder, traspasar o de cualquier manera enajenar acciones de la sociedad sin antes ofrecerlas en venta primero a los demás accionistas y a la sociedad de acuerdo con el procedimiento que se señala a continuación:

(a) El accionista que desee vender sus acciones deberá notificarlo por escrito a la sociedad y mediante la entrega de dicha notificación a la sociedad habrá constituido a la sociedad en su mandatario con facultades suficientes e irrevocables para vender y traspasar las acciones objeto de la notificación a cualesquiera otros accionistas y a la propia sociedad, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta cláusula. La notificación del accionista se considerará una oferta irrevocable de venta y deberá indicar por lo menos la cantidad de acciones que el accionista desea vender y el precio por acción que éste desea recibir por dichas acciones (el cual no podrá ser superior al precio por acción que dicho accionista pretenda recibir, o reciba, de terceros), así como los demás términos y condiciones de la oferta establecidos por el vendedor, los cuales deberán ser bona fide.

(b) Cada vez que la sociedad reciba una notificación del tipo de que trata el acápite (a) anterior, la sociedad deberá comunicar por escrito a todos los accionistas que se ha recibido una oferta de venta de acciones de la sociedad. Dicha comunicación



deberá ser enviada por la sociedad a cada accionista dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la notificación de la oferta de venta es recibida por la sociedad y deberá contener, por lo menos, los términos y condiciones de la oferta de venta, el plazo dentro del cual cada accionista deberá aceptar o no dicha oferta, plazo éste que no será menor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que la sociedad hubiere enviado dicha comunicación a los accionistas, y un modelo de la carta de aceptación que deberán usar los accionistas que estén interesados en aceptar la oferta de venta.

(c) Vencido el plazo de treinta (30) días hábiles a que hace referencia el acápite (b) anterior, se procederá de la siguiente manera:

(i) si uno o más accionistas hubieren entregado a la sociedad, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles antes descrito, cartas de aceptación en las cuales dichos accionistas se comprometen a comprar la totalidad de las acciones ofrecidas, la sociedad notificará esta circunstancia al accionista que ofrece en venta sus acciones y éste deberá traspasar las acciones al (a los) accionista(s) comprador contra el pago del precio de venta. Si hubiere más de un accionista interesado en comprar dichas acciones, éstas serán distribuidas entre dichos accionistas en proporción a las acciones que entre ellos sean propietarios.

(ii) si ningún accionista manifestare su aceptación a la oferta, o si se reciben aceptaciones por menos de la totalidad de las acciones que se ofrecen en venta, la sociedad tendrá diez (10) días hábiles adicionales para adquirir las acciones que no hubiesen sido compradas por los accionistas.

(iii) si la sociedad y/o los accionistas no aceptan comprar la totalidad de las acciones ofrecidas en venta, la oferta se entenderá como no aceptada, y la sociedad notificará al accionista que desea vender sus acciones que está en libertad de vender dichas acciones a terceras personas, dentro de los ciento ochenta (180) días calendarios siguientes a la fecha de la notificación correspondiente, a un precio y en términos y condiciones que no podrán ser ni inferior ni más ventajosos, respectivamente, que el precio y que los términos y condiciones ofrecidos a los accionistas. Cumplido el término de ciento ochenta (180) días calendarios antes indicado, cualquier venta posterior de acciones deberá hacerse repitiendo el procedimiento establecido en este artículo.

(d) De no haberse fijado un plazo mayor en la oferta de venta, el traspaso de las acciones y el pago del precio de venta deberán efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo establecido para la aceptación de la oferta en los párrafos (c)(i) y (c)(ii) de este artículo.

(e) Será nula la venta y el traspaso de acciones que se hagan en contravención de lo estipulado en este artículo.

(f) La limitación al derecho de venta, cesión, traspaso y enajenación contemplada en este artículo no será aplicable a: **(i) traspasos de acciones realizados a través de una bolsa de valores debidamente autorizada;** (ii) traspasos entre accionistas, (iii) traspasos que ocurran por razón de la muerte o la declaración judicial de presunción de muerte, ausencia o interdicción de un accionista, (iv) traspasos que ocurran por razón de la fusión de un accionista con una subsidiaria 100% de propiedad de dicho accionista o con otra sociedad cuyos accionistas sean los mismos que los de dicho accionista, (v) traspasos que ocurran por razón de la capitalización que haga un accionista de sus acciones en la sociedad a una subsidiaria



100% de propiedad de dicho accionista o a otra sociedad cuyos accionistas sean los mismos que los de dicho accionista; (vi) traspasos de acciones respecto de los cuales todos los accionistas hubiesen renunciado por escrito al derecho de tanteo contemplado en este artículo.

### **3. Derecho de Participar en Venta de Control**

(a) En caso de que uno o más accionistas pretendan vender, ceder o traspasar, en una sola transacción o en varias transacciones relacionadas, la mitad más una de todas las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, en una venta, cesión o traspaso que esté sujeto al derecho de tanteo estipulado en el artículo noveno, o sea, pretendan llevar a cabo una venta del control de la sociedad, dichos accionistas deberán informar a los demás accionistas de la sociedad que se ha recibido una oferta de compra del control accionario de la sociedad. Dicha notificación deberá contener, por lo menos, los términos y condiciones de la oferta de compra, el plazo dentro del cual cada accionista deberá aceptar o no dicha oferta, plazo éste que no será menor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de esta comunicación a los accionistas, y una declaración en el sentido de que se ha informado a la persona que hace la oferta de compra del control accionario del derecho que confiere este artículo a los demás accionistas de la sociedad a vender sus acciones a dicha persona y que dicha persona ha acordado comprarlas, en caso de darse la transacción.

(b) En caso de que uno o más accionistas pretendan llevar a cabo una venta de control, cada accionista de la sociedad que no hubiese ejercido su derecho de tanteo según el artículo noveno de este pacto social tendrá el derecho de exigir a la persona que propone adquirir las acciones que le compre una cantidad de acciones igual al producto que resulte de multiplicar (i) la cantidad de acciones de la sociedad que dicha persona ha indicado que desea comprar por (ii) el cociente que resulte de dividir (A) la cantidad de acciones que dicho accionista desea vender a dicha persona entre (B) la cantidad de acciones que todos los accionistas de la sociedad deseen vender a dicha persona. Los accionistas podrán ejercer su derecho de tanteo, simultánea y alternativamente con su su derecho de venta, para el caso de que no se pueda ejercer el tanteo por razón de que ni los accionistas ni la sociedad ofrezcan comprar la totalidad de las acciones en venta.

(c) Los accionistas que deseen hacer uso del derecho de venta que les confiere el párrafo (b) anterior deberán notificar a los accionistas que hubiesen propuesto la venta de control, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles establecido en el párrafo (a) anterior, la cantidad de acciones que deseen vender. Dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al vencimiento de este plazo, los accionistas que hubiesen propuesto la venta de control informarán a la persona que propone adquirir dichas acciones, la cantidad de acciones que serán vendidas por cada accionista, incluyendo las acciones de los accionistas que hubiesen hecho uso del derecho de venta que les confiere el párrafo (b) de este artículo.

(d) Las acciones serán compradas al mismo momento y en igualdad de términos y condiciones tanto a los accionistas que hubiesen propuesto la venta de control como a los accionistas que hubiesen ejercido el derecho de venta que les confiere el párrafo (b) de este artículo.

(e) En el caso de que las acciones que se pretendan vender estén registradas y ofrecidas a través de una bolsa de valores debidamente autorizada, la Venta de Control deberá realizarse cumpliendo con las regulaciones del mercado de valores vigentes.



(f) Será nula la venta y el traspaso de acciones que se hagan en contravención de lo estipulado en este artículo.

#### **4. Asamblea General de Accionistas**

La Asamblea General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la ley, este pacto social o los estatutos de la sociedad. La Asamblea General de Accionistas podrá reunirse en sesiones ordinarias o extraordinarias.

#### **5. Asambleas Ordinarias**

La sociedad celebrará una Asamblea General Ordinaria de Accionistas todos los años, en la fecha y en el lugar que determine la Junta Directiva o los estatutos de la sociedad, a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, por convocatoria del Presidente o de la Junta Directiva de la sociedad. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas conocerá aquellos asuntos que por acuerdo de la Junta Directiva sean objeto de la convocatoria o que sean propuestos por un accionista en dicha asamblea y que sea de competencia de los accionistas según lo establecido en este pacto social y la ley.

#### **6. Asambleas Extraordinarias**

La sociedad celebrará Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas por convocatoria de la Junta Directiva, del Presidente o del Secretario de la sociedad, cada vez que aquella o éste lo considere conveniente. La Junta Directiva, el Presidente o el Secretario de la sociedad convocarán a una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas cuando así lo soliciten, por escrito, uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

#### **7. Facultades Reservadas a los Accionistas**

Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones de este pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los accionistas, y requerirán el voto afirmativo de más del noventa por ciento (90%) de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad:

(a) (Reforma al Pacto Social) Reformar el pacto social de la sociedad y de sus subsidiarias;

(b) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la sociedad, salvo si dicha fusión se da entre la sociedad y una de sus subsidiarias o entre subsidiarias;

(c) (Escisión) Aprobar la escisión de la sociedad mediante la división de todo o parte de su patrimonio y su traspaso a una o más sociedades ya constituidas o a la creación de nuevas sociedades conforme permite la ley.

(d) (Disolución) Aprobar la disolución o liquidación de la sociedad o la continuación de la misma en otra jurisdicción, así como la disolución, liquidación o continuación de sus subsidiarias.

(e) (Cambio en la Naturaleza de sus Negocios): Modificar la naturaleza del negocio y el objeto de la Sociedad;





(f) (Política de Dividendos): Establecer y reformar la política de dividendos.

## **8. Junta Directiva**

La Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de la sociedad y tendrá el control absoluto de éstos, salvo en los casos que ello corresponda a la Asamblea General de Accionistas de acuerdo con la ley y este pacto social. En consecuencia, la Junta Directiva podrá, sin autorización previa de los Accionistas, otorgar fideicomiso, pignorar o hipotecar los bienes de la Sociedad para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, así como también vender, permutar o en cualquier otra manera enajenar los haberes de la sociedad, comprometer y obligar a la Sociedad, realizar todas las operaciones bancarias que sean necesarias para el funcionamiento y operación de los negocios de la Sociedad. En general ejercerá todas las facultades que sean necesaria para la administración de la Sociedad dentro del giro corriente de sus negocios. La Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los Directores, Dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean de competencia de la Junta Directiva. La compensación de los Directores por los servicios que presten a la sociedad será fijada por la Asamblea General de Accionistas.

## **9. Facultades de la Junta Directiva**

Además de todas las que sean necesaria para la buena marcha de los negocios de la sociedad, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

- (a) Convocar a la Asamblea General de Accionistas;
- (b) Establecer los comités de Directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
- (c) Nominar, elegir y remover a los Dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la sociedad, con o sin causa, en cualquier momento;
- (d) Designar y remover a los auditores, y al agente residente de la sociedad;
- (e) Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos;
- (f) Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la sociedad, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
- (g) Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
- (h) Aprobar la emisión y venta de acciones de la sociedad, incluyendo el precio de las acciones, de conformidad con lo establecido en este pacto social;
- (i) Autorizar el registro de las acciones de la sociedad ante la SMV de la República de Panamá y en otras comisiones de valores según estimen conveniente, y el listado de las mismas en una o más bolsas de valores en la República de Panamá o fuera de ésta;
- (j) Gravar con hipoteca, prenda o anticresis, o de cualquiera otra forma, bienes de la sociedad o de sus subsidiarias, ya sea que consten en un sólo contrato o documento o en varios que en el fondo formen parte de una misma transacción, con el objeto de garantizar obligaciones de la sociedad, de sus subsidiarias o de terceros; así como otorgar fianzas para garantizar obligaciones de la sociedad, de sus subsidiarias o de terceros;

(k) Autorizar la compra, venta, cesión, traspaso, enajenación a cualquier título, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones.

(l) Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;

(m) Presentar anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas los estados financieros auditados de la sociedad;

(n) Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, representarán a la sociedad en las asambleas de accionistas de sus subsidiarias, así como designar a las personas que deberán ser nominadas por la sociedad para el cargo de Director o Dignatario en dichas subsidiarias; reservándose de igual forma el derecho de remover a cualesquiera de ellas; y

(o) Aprobar, modificar y revocar los estatutos de la sociedad.

## **10. Composición y Elección de la Junta Directiva**

La Junta Directiva se compondrá por un mínimo de cinco (5) Directores, según lo establecido en el Pacto Social y conforme lo designe la Asamblea General de Accionistas. La elección de Directores se realizará mediante voto acumulativo, según dispone el Artículo 48 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá. No será necesario ser accionista para ocupar el cargo de Director.

## **11. Acuerdos de Accionistas**

Los accionistas de la sociedad podrán celebrar entre ellos acuerdos de accionistas, con o sin la participación de la sociedad. Si la sociedad se hace parte a un acuerdo de accionistas estará obligada a cumplir con los mismos; y ni los Directores ni los accionistas de la sociedad podrá tomar decisiones que violen los términos de dichos acuerdos. Los accionistas y la sociedad reconocen que el resarcimiento de daños y perjuicios no es un remedio suficiente en caso de violación de un acuerdo de accionistas; y por lo tanto, cualquier accionista parte de un acuerdo de accionista, cuyos derechos conferidos en el mismo sean violados por una resolución de la Junta Directiva o de la Asamblea General de Accionista que sea adoptada en violación de los términos de dicho acuerdo, podrá solicitar a los tribunales competentes que decreten la suspensión de los actos o transacciones aprobados por dicha resolución como medida cautelar. En caso de que existan discrepancias entre las disposiciones de los acuerdos de accionistas suscritos y este pacto social, prevalecerá lo dispuesto en el presente pacto social.

## **E. Descripción del Negocio**

### **1. Giro Normal del Negocio**

El Proyecto Ritz-Carlton Reserve, Pearl Island, estará ubicado dentro del megaproyecto de Pearl Island en la Isla Pedro González, distrito de Balboa, Corregimiento de Pedro González, Archipiélago de las Perlas, Provincia de Panamá. El megaproyecto de Pearl Island es el único proyecto de isla privada con una marina de clase mundial, un aeropuerto privado y alrededor de mil hectáreas de reserva natural, a solo un breve vuelo de 20 minutos desde el "Hub" (centro) de las Américas, encapsulando de tal manera la visión de la ATP de posicionar Panamá como un destino reconocido por su



desarrollo hotelero sostenible, servicios de clase mundial, naturaleza única y calidad de servicio.

El Proyecto se concibe como un desarrollo hotelero único de lujo, que incluirá la construcción de un hotel administrado por Marriott bajo la marca Ritz-Carlton Reserve (la más exclusiva y de lujo más sofisticado de Marriott International creada para ofrecer el más alto nivel de experiencia del sector), conforme contratos de "License and Royalty Agreement" otorgado por "The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C." para el proyecto "Ritz-Carlton Reserve en Pearl Island". Dentro de las amenidades principales está previsto: un edificio principal, que incluye la recepción, tiendas minoristas de lujo, espacio de actividades y conferencias, un club específico para niños denominado Ritz Kids, una cafetería y biblioteca. También incluirá un salón de eventos principal y una sala de juntas con acceso a un jardín delantero. El espacio adicional para reuniones estará disponible en terrazas abiertas en toda la propiedad, así como en numerosas áreas verdes y la playa principal de Don Bernardo.

La mayor parte del globo de terreno que comprende la playa principal de Don Bernardo se incorporará al Proyecto una vez se concluya la fusión por absorción derivada del Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel.

En su etapa inicial el Proyecto contará con :

- una osterería italiana ubicada en el edificio principal;
- un bar de playa con una cevichería peruana;
- un bar/restaurante con enfoque en carnes y mariscos de tipo parrillada argentina; y
- un restaurante formal "a la Carta".

Tendrá además un spa (la marca Ritz Carlton Reserve se distingue de su competencia entre otros aspectos por tener los mejores complejos de SPA del sector) de clase mundial que fungirá como un ancla. El mismo contará con un gimnasio y estará cercano al edificio principal que incluirá un jardín de entrada, equipo cardiovascular y pesas libres, espacio comercial, un salón de eventos, un área de meditación y bungalos independientes de tratamientos individuales o para parejas, así como unos salones exclusivos por género. Para finalizar, contará con dos canchas de tenis para brindar a los huéspedes un escape adicional dentro del Proyecto. No obstante, los huéspedes tendrán acceso a la marina y restaurantes de la Península en Pearl Island.

El Proyecto también contará con un área de piscinas y áreas verdes, así como acceso directo a la playa de Don Bernardo en la parte Este de la isla. Existirá una piscina independiente para adultos y una para niños, así como amplias áreas verdes para las funciones al aire libre y la recreación. Finalmente, las habitaciones del Ritz-Carlton Reserve Pearl Island estarán distribuidas en cinco tipologías diferentes de edificios (módulos) destinados al alojamiento turístico. Las habitaciones estarán distribuidas de la siguiente forma:

<b>Modulo</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Llaves x Modulo</b>	<b>Total de Llaves</b>	<b>Sencillas</b>	<b>Dobles</b>	<b>Suites</b>
Habitaciones Tipicas	10	4	40	20	20	0
Suites Ejecutivas	9	2	18	0	9	9
Ritz Carlton Suite	1	2	2	0	1	2
Branded Villa Tipo A	6	3	18	0	6	12
Branded Villa Tipo B	2	4	8	0	2	6
<b>Totales</b>	<b>28</b>	<b>15</b>	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>29</b>



Todas las habitaciones contarán con grandes terrazas al aire libre y terrazas cubiertas, algunas incluyen piscinas privadas y duchas al aire libre. La mayoría de los módulos contarán con un cuarto de aseo y ropa blanca. Además, existirán edificios ubicados a lo largo de la calle principal destinados a este mismo propósito para minimizar el movimiento de personal de servicio cerca de los módulos y garantizar la privacidad de los huéspedes que también se logra con las calles de servicio que cubren la mayor parte del proyecto.

Este Proyecto será construido en dos fases sobre un terreno de 75 hectáreas.

Para la primera fase del desarrollo se construirá las primeras 86 llaves del hotel y se realizará toda la red de infraestructura vial y servicios públicos contenida en el plano maestro del Proyecto.

La primera fase será dividida así:

- En la zona central del terreno, ubicado en la playa Don Bernardo, se desarrollará la mayoría de las llaves de la primera fase, el Edificio Resort Core, el Signature Restaurant, el Arrival Pavilion, las piscinas centrales del Hotel, el club de niños Ritz Kids y edificios para el housekeeping de las llaves presentes en esta zona.
- Las áreas contiguas al norte y a sur (de uso mixto) albergarán el resto de las llaves de la primera fase del hotel, el SPA y un gimnasio. Adicionalmente, contará con edificios de servicio y red de infraestructura y servicios públicos que servirán esta primera fase.

Para la segunda fase, se contempla desarrollar más de 200 llaves futuras de uso mixto (Hotel, villas, apartamentos, etc.) sobre las áreas aledañas a la zona central. Llaves que complementan y hacen uso de toda la infraestructura y amenidades para poner en marcha un Proyecto de lujo de calibre internacional.

En general, la infraestructura turística a desarrollar incluirá:

- A. Un conjunto de edificios de servicio que incluyen:
  - a. Centro social y recreativo con canchas de deporte y Gimnasio
  - b. Biblioteca, Comedores y Salas de reuniones
  - c. Edificios para el personal de primera línea
  - d. Módulos para Ejecutivos
  - e. Módulo para Gerencia
- B. Infraestructura disponible para ambas fases del Proyecto que incluye:
  - a. Calles asfaltadas
  - b. Aceras
  - c. Canalización de agua
  - d. Canalización de energía y comunicaciones
  - e. Red de alcantarillado
  - f. Red de cámaras de desagüe

Dicho lo anterior, para poder poner este Proyecto de clase mundial en marcha se necesita contar con todas las tierras, activos, derechos, licencias y obligaciones necesarias para desarrollar y operar la infraestructura, servicios públicos, hotel, villas, restaurantes, locales comerciales, spa, apartamentos y demás amenidades. Las mismas forman parte importante de este desarrollo turístico ya que son parte de la experiencia



para los huéspedes. El reconocimiento de la marca Ritz Carlton Reserve se debe en gran medida a su devoción por dar un servicio de clase mundial ofreciendo privacidad, muy baja densidad y experiencias transformadoras. Dado eso, el Emisor ha suscrito dos contratos para la adquisición de las tierras necesarias para poner en marcha el Proyecto y brindar la experiencia adecuada que requiere la marca:

(1) El Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel con DON BERNARDO HOTEL, S.A., descrito anteriormente en el presente Prospecto Informativo, a fin de que, sujeto al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desemboiso y aquellas contenidas en el propio Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel, el Emisor absorba todos los activos, derechos y obligaciones de DON BERNARDO (incluyendo las Fincas Don Bernardo) sobre las cuales se desarrollará parte del Proyecto.

(2) Adicionalmente, el Emisor ha suscrito un Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones (con DB PLAYA RESORTS, S.A., y con PENINSULA RESORTS, S.A. descrito en el Presente Prospecto Informativo, esta última propietaria de la Península Finca que posee el extremo norte de la Playa Principal, a fin de que Península, como sociedad escindida, escinda a favor DB Playa, como sociedad beneficiaria, la Finca Península y posteriormente el Emisor adquiera la totalidad de las acciones comunes emitidas, y en circulación de Península, quedando el Emisor como único propietario de DB Playa, de manera que la Finca Península sería integrada y formaría parte del Proyecto, la cual es necesaria para su construcción, desarrollo y operación.

## **2. Descripción de la Industria**

Durante el 2019, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB, presentó un crecimiento del 3% respecto al año anterior. El PIB valorado a precios constantes registró, según cálculos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), un monto de US\$66,800.8 millones al finalizar el 2019, que corresponde a un incremento de US\$1,672.6 millones, comparado con el año inmediatamente anterior.

La categoría de actividad turística, el sector de Hoteles y Restaurantes en su conjunto mostró una variación negativa en su Valor Agregado Bruto anual de 0.2%, efecto del bajo comportamiento de los servicios de restaurantes y hoteles y producto de la sobreoferta dentro del distrito de Panama. Según ATP, un 57% de las habitaciones se encuentran en la capital del país. A pesar de la poca dinámica mostrada en el 2019, Panamá ocupó el cuarto lugar entre los países latinoamericanos más competitivos en turismo, según el Índice de Competitividad de Viajes y Turismo 2019 del Fondo Económico Mundial. Adicionalmente, de acuerdo al Plan Maestro de Desarrollo Turístico Sostenible de Panamá 2020-2025 se espera la puesta en marcha de iniciativas que contribuyan a fortalecer el producto, las instituciones y los profesionales turísticos que operan en el interior del país, con el fin último de que la derrama económica de la actividad turística beneficie al mayor volumen posible de población panameña, especialmente en áreas desfavorecidas. Por este motivo, se planea que la inversión turística privada anual fuera de la Ciudad de Panamá represente el 45% de la inversión total en 2025 (en promedio, entre 2016 y 2019 fue del 30%).

De acuerdo a la ATP, éste destaca a Panamá como potencia turística por su ubicación geográfica y entorno favorable para hacer negocios. Mas allá, uno de los pilares y objetivos de la ATP, en su Plan Maestro de Turismo Sostenible 2020-2025, recalca que quiere que el turismo sea reconocido como un pilar económico fundamental para Panama en



los próximos años y ser reconocido como un destino turístico sostenible de clase mundial, gracias a la extraordinaria riqueza y diversidad de su patrimonio natural y cultural, y a la calidad de sus servicios. Lo que hace énfasis en el compromiso que el gobierno tiene con seguir creciendo este sector.

Panamá recibió un total de 2.2 millones de turistas hasta noviembre del año 2019, lo que supone un aumento del 0.2% con respecto al año interior, pero cabe resaltar que el gasto disminuyó un 2.2% y alcanzó los 284,456 millones de dólares. Gracias a la favorable ubicación que tiene Panamá, considerada por muchos como el Hub de las Américas, el istmo recibe una gran cantidad de visitas; unas de ellas por vuelos en conexión, y otras por destino escogido para unos días de relajación y disfrute.

Sin embargo, a raíz de la crisis económica causada por la Pandemia Covid-19, la actividad hotelera en la Ciudad de Panamá se mantuvo cerrada por Decreto desde el 15 de marzo de 2020 hasta el 12 de octubre del año en curso. Según la Autoridad de Turismo de Panamá, durante este periodo hubo una pérdida de más de 1 millón de empleos turísticos al día, de una contracción de entre el 58% y el 78% del turismo internacional en el año, flotas enteras de aerolíneas sin volar, cadenas hoteleras en 0% de ocupación y, sobre todo, consumidores confinados en más de 130 países y fronteras cerradas. El final de esta situación es incierto ya que no se sabe el ritmo al que van a descender los contagios en muchos de los países ni tampoco cuándo podrán estar disponibles globalmente medicamentos que palien o eliminen los efectos de este virus de forma masiva.

No obstante, dada las características del segmento hotelero del Emisor, el segmento de lujo, el mismo espera una robusta recuperación una vez se recupere globalmente la actividad económica. Sobre este punto vale recalcar que históricamente el segmento de lujo al cual pertenece el desarrollo del Emisor tiene una tasa de ocupación promedio del 74.6% (2018), la cual es significativamente más alta que la ocupación del sector hotelero en general, que ha promediado solo el 66.1% durante el mismo período de tiempo. De igual manera, la tasa de ocupación promedio de los hoteles de lujo en Panamá es de alrededor del 80% frente al 47% de todos los hoteles combinados. Además, se ha visto un mayor apetito por destinos hoteleros con mayores espacios al aire libre, acceso a la naturaleza, un componente de salud ("wellness") y una ubicación remota ("destino").

El turista de lujo gasta entre \$4,000 y \$6,000 por viaje en Panamá. La estadía promedio varía de 5 a 7 días dependiendo de la zona frente al turista tradicional que gasta en promedio \$1,100 por viaje y se queda alrededor de 8 días (julio de 2019). De igual manera, los turistas tradicionales viajan en promedio una vez al año en comparación con los turistas de lujo que viajan más de 4 veces al año.

### **3. Principales Mercados en que Compite**

Para el año 2018 existían en total 1,010 establecimientos en el territorio nacional registrados en la Autoridad de Turismo de Panamá, la gran mayoría perteneciente al segmento turístico tradicional. La mayor concentración se presente en Ciudad de Panamá con un 32%, seguido de Chiriquí con un 21% y en tercer lugar se encuentra Bocas del Toro con un 10% al igual que la Provincia de Coclé.

Sin embargo, el Emisor considera que dentro del segmento de resorts de lujo al que pertenece su desarrollo, es el único hotel de ultra lujo en Panamá ubicado en una isla privada con un desarrollo de uso mixto, una marina de clase mundial, un aeropuerto privado, mil hectáreas de reserva natural y con el soporte de una marca de



reconocimiento mundial como Ritz-Carlton Reserve. Por otro lado, lo más cercano al segmento del Emisor en Panamá son los resorts de alta exclusividad en Coclé y Bocas del Toro junto con los hoteles boutiques de ultra lujo en Chiriquí. Adicionalmente, dado que el Emisor espera atraer turistas del extranjero competirá los resorts de ultra lujo en México, Puerto Rico y Costa Rica.

De acuerdo con el Artículo VII.D.4 del Acuerdo 2-2010 de la SMV se establece lo siguiente:

- a) El Emisor no estima que las estaciones climáticas ni fluctuaciones del costo de la materia prima afecten su giro del negocio.
- b) La mejor herramienta de mercadeo del Emisor es la referencia de sus clientes satisfechos.
- c) El Emisor depende de distintas regulaciones dictadas por la Autoridad de Turismo de Panamá.

#### **4. Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá**

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con la Ley 32 de 1927, que regula las sociedades anónimas en la República de Panamá.

#### **5. Litigios Legales**

El Emisor no es parte de litigio legal o proceso administrativo que de ser resuelto en forma adversa al Emisor pudiese tener una incidencia o impacto significativo en su negocio o condición financiera.

#### **6. Restricciones Monetarias**

En Panamá no existe decreto, regulación o legislación alguna que pueda afectar la importación o exportación de capital o la disponibilidad del efectivo para el uso del Emisor.

#### **7. Sanciones Administrativas**

A la fecha, el Emisor no ha sido objeto de sanciones administrativas.

#### **F. Estructura Organizativa**

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



#### **G. Propiedades, Plantas y Equipo**

A la fecha, el Emisor no cuenta con inversión en propiedades, plantas y equipo. No obstante lo anterior, y una vez se perfeccione el convenio de fusión producto del Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel y el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones, el Emisor será el único propietario de ciertos bienes, activos y propiedades necesarias para desarrollar y poner marcha el Proyecto, el cual se construirá y operará con los fondos financiados y derivados de la Emisión.

#### **H. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias**

A la fecha, el Emisor no cuenta con inversión en investigación, desarrollo, patentes y licencias. No obstante lo anterior, una vez se perfeccione la Fusión descrita en la sección III.A.17., el Emisor asumirá los derechos y obligaciones de los contratos de licencia y regalía celebrados con Ritz-Carlton Hotel Company.

## I. Información sobre Tendencias

	2015	2016	2017	2018	2019	2020E	2021E
<b>PIB (billones de US\$)</b>	54.0	57.9	62.2	65.1	66.8	60.3	62.8
<b>Crecimiento real PIB (%)</b>	5.7	5.0	5.6	3.7	3.0	-9.0	4.0
<b>Variación Inflación (%)</b>	0.1	0.7	0.9	0.8	-0.4	-0.8	0.2
<b>Población (millones)</b>	3.9	4.0	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3

Fuente Fondo Monetario Internacional

El desempeño de la economía panameña ha sido bastante favorable en los últimos cinco años (2015 – 2019) con un crecimiento promedio de 4.6%, en contraste con un 0.4% de crecimiento promedio de América Latina y del Caribe. El balance macroeconómico positivo se complementa con una inflación moderada, que en los últimos cinco años ha tenido un promedio de 0.5%, y un desempleo que ha ido disminuyendo al ritmo del crecimiento del país, desde niveles del 13.5% en el año 2000, hasta un 7.1% al cierre de 2019.

El Fondo Monetario Internacional estima que al cierre del año 2020 la economía panameña sufrirá una fuerte contracción de 9.0% debido a los efectos del Covid-19 con la cuarentena total y un alto en gran parte de la actividad económica producto del cierre impuesto por el gobierno. Se estima que la economía tenga una recuperación de 4% para el 2021 impulsado por el consumo privado, la inversión y las exportaciones. Se contempla además que la finalización de los proyectos de infraestructura seguirá con el crecimiento de la economía en los próximos años. Sin embargo, la velocidad de la recuperación dependerá en gran parte de la rapidez de la campaña de vacunación de la población y al retorno regular de las actividades.

## V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Cifras Financieras del Emisor

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

### B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor

#### 1. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2020 el Emisor no cuenta con activos corrientes, por lo que la razón de liquidez (calculado en términos de activos corrientes sobre pasivos corrientes) del Emisor se ubicó en 0.00 veces.

#### 2. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2020 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$1,000,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y el Emisor no contaba con capitalización adicional al cierre del periodo.



### **3. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de diciembre de 2020, la empresa no se encontraba en operación comercial, por lo cual no realizó transacciones que resultaran en la generación de ingresos o gastos.

#### **C. Análisis de Perspectivas del Emisor**

El brote de Covid-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global en el 2020. El impacto general en las operaciones del Emisor dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración del Emisor se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de minimizar los impactos en sus planes de desarrollo de operaciones y para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio hacia adelante. Si bien esto es una incertidumbre, es importante destacar que la construcción del hotel tomara 24 meses. Por lo tanto, se prevé que para este tiempo ya va a haber mayor claridad sobre lo anterior.

Es importante destacar que nuestros clientes potenciales son principalmente personas con alto poder adquisitivo. Según un reporte de Knight Frank, esa población creció un 18% en los cinco años hasta el 2017 y se prevé que aumente un 40% hasta el 2022.

### **VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada**

##### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

Mientras la Asamblea General de Accionistas no elija nuevos Directores y/o Dignatarios, los Directores y Dignatarios del Emisor son:

##### **Guillermo de Saint Malo Eleta – Presidente**

Nacionalidad : Panameña  
Domicilio Comercial : Eleta, Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo, Piso 4, Panama  
Fecha de Nacimiento : 24 de octubre de 1973  
Correo Electrónico :directivadbhr@pearlisland.com  
Teléfono : (507 395-0000  
Fax : (507) 395-0045

Posee licenciatura en Administración de Negocios de la Universidad Clark en Worcester, MA. Es Director Ejecutivo (CEO) de Eleta y Presidente de Canal Venture Capital. Antes de convertirse en CEO de Eleta, fue Presidente y Cofundador de Net People International, Power Club, Fitness Latam, entre otras. Actualmente también se desempeña como director en múltiples juntas directivas empresariales. Incluyendo: Medcom Holdings y Tigo Panama (ambos líderes de medios y proveedor de cable de la República de Panamá), Café Unido, Ninety Plus, Electron Investment S.A., Island Power, S.A., ANCON, Pro-Chiriquí, entre otras. En el pasado ha sido miembro de la Junta Directiva de la Cámara Panameña de Comercio y de la Asociación de Industriales de Panamá. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

##### **Hector Cotes – Vicepresidente**

Nacionalidad : Panameña  
Domicilio Comercial : Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo, Piso 2 Oficina 2ª, Panama  
Fecha de Nacimiento : 11 de diciembre de 1974



Correo Electrónico : directivadbhr@pearlisland.com  
Teléfono : +507 393-1810  
Fax : +507 393-1910

Posee una licenciatura en Ingeniería Industrial Administrativa y dos maestrías de INCAE y Nova Southeastern University, Fl., respectivamente. Es Director General (CEO) de EISA desde 2019. Previo se desempeñó como Director de Finanzas de EISA desde 2015. Se desempeña además como Director de Finanzas de Eleta. Su experiencia incluye la Vicepresidencia de Operaciones de Profuturo (la administradora de fondos de pensiones privadas de Banco General) y varios puestos de gerencia en el Canal de Panamá (Coordinador del Programa de Capital, Gerente de Costos, Gerente de Riesgos, entre otros). El Sr. Cotes es Presidente del World Energy Council -Panamá, ex-Presidente de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE) y Director del Comité Nacional de INCAE Escuela de Negocios.

#### **Dianik Peren – Tesorero**

Nacionalidad : Panameña  
Domicilio Comercial : Eleta, Calle 50 y Calle 77, Edf. Banistmo, Piso 4, Panama  
Fecha de Nacimiento : 17 de abril de 1972  
Correo Electrónico : directivadbhr@pearlisland.com  
Teléfono : (507) 395-0000  
Fax : (507) 395-0045

Posee una maestría en administración de empresas de la Universidad Nova Southeastern y una licenciatura en Finanzas de la Universidad Santa María La Antigua. Posee más de 10 años de experiencia en el sector Banca y Seguros. Su experiencia se ha centrado en el campo de finanzas corporativas, liderando numerosas M&A en América Latina, ha dirigido varios instrumentos de deuda en el mercado de valores de Panamá. Desde el 2008 ha estado a cargo del desarrollo de nuevos proyectos y es Vicepresidente de Operaciones de Grupo Eleta. No tiene funciones administrativas ni ejecutivas, pero participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

#### **Rafael Arias – Secretario**

Nacionalidad : Panameña  
Domicilio Comercial : Eleta, Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo, Piso 4, Panama  
Fecha de Nacimiento : 20 de agosto de 1980  
Correo Electrónico : directivadbhr@pearlisland.com  
Teléfono : +507 395-0000  
Fax : +507 395-0045

Licenciado en Economía, título obtenido en Duke University y cuenta con un Global MBA para Latin American Managers de Thunderbird School of Global Management/ Tecnológico de Monterrey. Actualmente es CFO de Eleta. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector de Aviación y Real Estate, ocupando posiciones como Gerente de Análisis y Planificación Financiera, Gerente de E-Business, Gerente Senior de Tesorería, Director de Relaciones con Inversores, todos estos en Copa Airlines, y más previamente ocupó el puesto de CFO para Dekel Holdings.

#### **Allan Arguello – Subsecretario**

Nacionalidad : Panameña  
Domicilio Comercial : Eleta, Calle 50 y Calle 77, Edif. Banistmo, Piso 5, Panama  
Fecha de Nacimiento : 30 de abril de 1988  
Correo Electrónico : directivadbhr@pearlisland.com  
Teléfono : +507 395-0000



Fax : +507 395-0045

Graduado de Finanzas y una concentración en Psicología, de la Universidad de Notre Dame, South Bend, Indiana (2011) y de Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Georgetown, Washington, DC (2019). Actualmente funge como Director de Negocios de Eleta. Previo se desempeñó como Gerente de Finanzas Corporativa en Indesa (2015-2017) y antes de eso fue Asociado de J.P Morgan para el Corporate and Investment Bank (2011-2015). Además, ha laborado en Deloitte en Panamá (2010), Banesco en Panamá (2009) y Generadora Eléctrica Occidental, S.A en Nicaragua (2008).

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

## **2. Asesores Legales**

El Emisor ha designado a Virtù Atelier Legal como su asesor legal para el registro de la presente oferta pública. La persona de contacto en Virtù Atelier Legal es la licenciada Ana Lucrecia Tovar de Zarak.

Domicilio Comercial : Edificio Boulevard del Este, Costa del Este, Oficina 504, Panamá  
Correo Electrónico : atovar@virtuatelier.legal  
Teléfono : 387-8655

El Emisor ha designado a Quijano & Asociados como su asesor legal externo para el registro de la presente oferta pública. La persona de contacto en Quijano & Asociados es el licenciado Oliver Muñoz Esquivel.

Domicilio Comercial : Edif. Bloc Office, Piso 5, Santa María Business District, Panamá  
Correo Electrónico : quijano@quijano.com  
Teléfono : 269-2641  
Fax : 263-8079  
Apartado Postal : 0816-02884

## **3. Auditores**

El Emisor no cuenta con auditores internos. El auditor externo del Emisor es la firma PwC con domicilio comercial en Plaza PwC, Piso 7, Calle 58E y Avenida Ricardo Arango, Urbanización Obarrio - Panamá. Tel.: 206-9200, Apartado postal 0819-05710, www.pwc.com. La persona de contacto en PwC es Edereth Barrios con correo electrónico edereth.barrios@pwc.com,

## **B. Compensación**

El Emisor no cuenta con un gasto material por servicios administrativos ya que contrata proveedores externos para la continuidad de su giro del negocio.

## **C. Gobierno Corporativo**

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la SMV.


Conforme lo establece el Pacto Social de DB Hotel & Residences, S.A., su Junta Directiva se compondrá por un mínimo de cinco (5) Directores. La elección de Directores se



realizará mediante voto acumulativo. No será necesario ser accionista para ocupar el cargo de Director. Los accionistas actualmente tienen representación en la Junta Directiva de la Sociedad. La Asamblea General de Accionistas podrá designar de tiempo en tiempo, directores suplentes que serán elegidos y podrá ser removidos en la misma forma en que son elegidos o removidos sus principales. Los Directores serán elegidos por un período de dos (2) años, pero continuarán desempeñando sus cargos hasta que sus sucesores sean elegidos y asuman sus cargos. Los Directores podrán ser reelegidos indefinidamente. Periódicamente se hacen reuniones de Junta Directiva y se levantan actas de las mismas. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas.

La Junta Directiva igualmente participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

Adicionalmente, vale mencionar que el Grupo empresarial del cual forma parte DB Hotel & Residences S.A. (el Emisor) ha adoptado un Código de Ética y conformó un Comité de Ética desde su inicio. Estas medidas obedecen a políticas y normativa interna de dicho Grupo y no están basadas en ninguna reglamentación específica. El Código de Ética del Grupo empresarial indica que en todos los niveles organizacionales se evitarán, reportarán y/o administrarán aquellas situaciones, actividades o negocios que por su naturaleza generen potenciales "conflictos de interés" y pudieran poner en riesgo la integridad de la empresa y el proceso de toma de decisiones. El Comité de Ética, el cual cuenta con tres (3) miembros de la Junta Directiva, tendrá conocimiento de ello.

El Código de Ética expresamente señala que los registros, informes, reportes contables y financieros son auditados y deben reflejar la realidad de las operaciones y estar en total apego a la veracidad de la información. No se permite alterar cualquier proceso de forma directa o indirecta, que lleve a errores para obtener ventaja patrimonial para los asociados o terceros. Al detectar cualquier tipo de violación a las políticas en cuanto a datos financieros y operaciones de negocios, ésta debe ser reportada inmediatamente a la administración o la Gerencia de la empresa. El colaborador que no realice esta acción será considerado cómplice. 

#### **D. Empleados**

El Emisor no cuenta con una planilla de empleados para sus servicios administrativos ya que contrata proveedores externos para la continuidad de su giro del negocio.

#### **E. Propiedad Accionaria**

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

<b>Grupo de Empleados</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% del Total de Acciones Emitidas</b>	<b>Número de Accionistas</b>	<b>% del Número de Accionistas</b>
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

Los directores, dignatarios y ejecutivos principales no tienen participación accionaria directa en el Emisor. Algunos directores, dignatarios y ejecutivos principales tienen una participación indirecta en el Emisor.

#### **VII. ACCIONISTAS**

A la fecha, el 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de Don Bernardo Hotel Holding Ltd., las cuales representan el 10% del capital social autorizado del Emisor.

<b>Grupo de Acciones</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>% de las Acciones</b>	<b>Numero de Accionistas</b>	<b>% de la Cantidad Total de Accionistas</b>
1-1,000,000	1,000,000	10%	1	100%

Desde su fundación, el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

#### **VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

##### **A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

A la fecha, el Emisor no tiene saldos y transacciones con partes relacionadas.

##### **B. Negocio o Contratos con Partes Relacionadas**

El Emisor ha suscrito (i) el Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel; (ii) el Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones; y (iii) un Memorando de Entendimiento con la empresa CVC Construction, S.A., a fin de consignar en dicho documento de entendimiento los acuerdos alcanzados entre ellos, previos a la celebración de un Contrato de Administración de Proyecto de construcción por el cual CVC Construction, S.A. ofrecerá a DB HOTEL & RESIDENCES sus servicios de administración de construcción del Proyecto.

El Emisor no ha celebrado contratos de suscripción con un Suscriptor que sea

considerados una parte relacionada, como dicho término se define en el Artículo 7, Sección XI, literal A. Del Acuerdo 2-2010 de fecha 16 de abril de 2010, emitido por la SMV (como ha sido modificado hasta la fecha).

### **C. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro**

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

### **D. Interés de Expertos y Asesores**

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

## **IX. TRATAMIENTO FISCAL**

Las Acciones Comunes serán listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores, por consiguiente, los tenedores estarán sujetos al tratamiento fiscal aplicable en materia del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario que establece el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999.

Esta sección es un resumen de disposiciones legales y reglamentaciones vigentes y se incluye en este prospecto informativo con carácter meramente informativo.

### **A. Ganancias de Capital**

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999 establece que para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley N°18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto del Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto de impuesto sobre la renta retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción.



El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de un tenedor de Acciones Comunes adquiera éstas fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia al registro de la transferencia de los títulos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor que la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del Impuesto sobre la Renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Títulos.

El artículo 733 del Código Fiscal respecto al impuesto de dividendo establece que toda persona jurídica que requiera el Aviso de Operación de que trata la Ley 5 de 2007, o que requiera clave de operación para operar en Zona Libre de Colón, o que opere en una Zona Libre de Petróleo bajo el Decreto de Gabinete 36 de 2003; o en cualesquiera otras zonas francas o especiales, o que generen ingresos gravables en la República de Panamá, queda obligada a retener el impuesto de dividendo del 10% de las utilidades que distribuya a sus accionistas cuando éstas sean de fuente panameña y el 5% cuando se trate de distribución de utilidades provenientes de renta exenta del impuesto sobre la renta prevista en los literales f y l del artículo 708 del Código Fiscal, así como de rentas provenientes de fuente extranjera y/o de exportación. El mencionado artículo 733 del Código Fiscal indica además que siempre que una persona jurídica distribuya dividendos o cuotas de participación deberá agotar primero las rentas de fuente panameña u operaciones interiores o locales antes de repartir dividendos o cuotas de participación de las rentas de las operaciones exteriores o de exportación y de la renta exenta del impuesto sobre la renta, prevista en los literales f, l y n del artículo 708 del Código Fiscal, según corresponda.

#### **E. Exoneración de Responsabilidad**

Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance del Código Fiscal (artículo 701, literal e), la Ley 18 de 2006 y su modificaciones; el Decreto Ley 1 de 1999 modificado mediante Ley 67 de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

#### **F. Créditos Fiscales**

La Ley 122 de 31 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 9 de la Ley 80 de 2012 (Leyes de Inversión Turística), que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística, con el fin de promover la inversión y el financiamiento para el desarrollo de proyectos turísticos, otorga un Crédito Fiscal al Inversionista Primer Adquiriente, por el 100% de la inversión realizada, siempre y cuando (i) dicha inversión se realice a través de una Emisión pública de valores emitidos por una Empresa Turística que desarrolle nuevos proyectos turísticos o nuevas etapas y ampliaciones de proyectos turísticos fuera del Distrito de Panamá, los cuales deben ser registrados en la SMV, listados en la BVP; y (ii) se haya emitido una certificación por el Registro Nacional de Turismo de la ATP reconociendo al Emisor como una Empresa Turística inscrita en el Registro Nacional de Turismo, que desarrollará un nuevo proyecto turístico o la ampliación o nueva etapa de un proyecto turístico existente, fuera del Distrito de Panamá. El Inversionista Primer Adquiriente podrá utilizar el Crédito Fiscal anualmente



a partir del segundo año de la Fecha de Liquidación, es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de renta del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal de la Fecha de Liquidación, y podrá ser aplicable hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado, siempre que no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del Crédito Fiscal. Lo anterior es hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del Crédito Fiscal, por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el Crédito Fiscal. Este Crédito Fiscal podrá ser cedido por la totalidad o la porción no utilizada, independiente de si ha transferido o no los bonos, acciones o instrumentos financieros objeto de la oferta pública.

#### **X. LEY APLICABLE**

La oferta pública de Acciones Comunes de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de Panamá y a los acuerdos, reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

#### **XI. INFORMACIÓN ADICIONAL**

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la SMV, ubicadas en Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 8. El Emisor listará la oferta pública de Acciones Comunes en la BVP. Por tanto, la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la BVP, localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Acciones Comunes que no esté especificada en este Prospecto Informativo.





## **XII. ANEXOS**

### **A. Glosario de Términos**

Acciones o Acciones Comunes: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la caratula del presente Prospecto.

Afiliada: Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controla, es controlada por, o que está bajo un Control común de dicha Persona.

Agente(s) de Garantías: Significa la(s) empresa(s) fiduciaria o agente(s) de depósito en plica ("escrow agent") local o internacional seleccionado(s) por el Emisor y los Tenedores Registrados que celebren un Contrato de Suscripción, para custodiar el Monto de Compra y/o constituir una prenda bursátil sobre las Acciones Comunes, hasta tanto los Créditos Fiscales sean reconocidos a favor de los Tenedores Registrados, como Inversionistas Primeros Adquirientes, y se cumplan las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

Agente de Pago: Significa BANCO PRIVAL, S.A. (EN ESPAÑOL) PRIVAL BANK, S.A. (EN INGLÉS) o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.

Año Fiscal: Significa el año contable del Emisor que inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

ATP: Significa la Autoridad de Turismo de la República de Panamá.

Audidores Aprobados: Significa PwC Panamá.

BVP: Significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Cambio Material Adverso: Significa algún evento, circunstancia o cambio en (i) el negocio, los activos, los pasivos, la condición financiera, las operaciones continuas o las leyes y regulaciones aplicables al Emisor, (ii) la habilidad de EL EMISOR de desempeñar sus obligaciones materiales bajo, o la legalidad, validez, naturaleza obligatoria o cumplimiento contra el Emisor de cualesquiera de los Documentos de la Transacción, (iii) los derechos de los titulares de las Acciones Comunes conforme a los Documentos de la Transacción, (iv) el capital social y la composición accionaria de EL EMISOR, (v) en la deuda a largo plazo de EL EMISOR, (vi) la capacidad de EL EMISOR de cumplir sus obligaciones bajo la Emisión, (viii) en las Leyes de Inversión Turística o el régimen aplicable con respecto al reconocimiento de los Créditos Fiscales, (ix) la perspectiva de los negocios de EL Emisor, o (x) la condición de Empresa Turística de EL EMISOR y/o su RNT.

Certificación de Ejecución: Certificación emitida por el Agente de Garantías en la que le notifica al Emisor, los Tenedores Registrados y cualquier otro tercero que así le sea requerido por el Emisor o por cualesquiera de los Tenedores Registrados, el cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

Certificación de No Ejecución: Certificación emitida por el Agente de Garantías en la que le notifica al Emisor, los Tenedores Registrados y cualquier otro tercero que así le sea requerido por el Emisor o por cualesquiera de los Tenedores Registrados, que no se cumplieron las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso: Tendrá el significado atribuido a dicho término en el numeral 14 de la Sección III.A del presente Prospecto Informativo.

Condiciones Precedentes a la Fecha de Colocación o Fecha de Suscripción: Tendrá el significado atribuido a dicho término en el numeral 12 de la Sección III.A del presente Prospecto Informativo.

Contrato de Agencia: Significa el contrato celebrado entre el Emisor y el Agente de Pago por el cual se regulan los servicios de agente de pago, registro y transferencia del Agente de Pago en relación con la Emisión.

Contrato de Cesión: Significa el contrato suscrito entre DB HOTEL & RESIDENCES S.A., y DON BERNARDO HOTEL, S.A., mediante cual DON BERNARDO cede su RNT a favor de DB HOTELS conforme lo estipulado en el mencionado Contrato de Cesión.

Contrato de Promesa de Escisión y Compraventa de Acciones: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Contrato de Puesto de Bolsa: Significa el contrato celebrado entre el Emisor y PRIVAL SECURITIES, S.A. en su condición de casa de valores, por el cual se regulan los términos y condiciones para la venta de las Acciones Comunes en el mercado primario en relación con la Emisión.

Contrato de Suscripción: Se refiere al contrato que podrán celebrar voluntariamente los Tenedores Registrados con el Emisor previo a la Fecha de Colocación.

Control o cualquier derivado de dicho término: significa respecto de una Persona, cualquiera otra Persona que (i) es propietaria, directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones comunes con derecho a voto emitidas y en circulación de la primera Persona, o que (ii) a través de contratos o de cualquier otra manera tiene el poder de dirigir los negocios y asuntos así como de controlar las decisiones de la junta directiva u órgano de administración análogo y/o de la asamblea de accionistas (o cualquier otro órgano supremo con características y funciones similares), de la primera Persona.

Créditos Fiscales: Significa los incentivos fiscales reconocidos por la DGI al Inversionista Primer Adquiriente, representados mediante créditos fiscales hasta por el 100% de su inversión, los cuales representan una obligación válida, independiente, exigible, incondicional e irreversible del Estado y, por lo tanto, pueden ser cedidos, negociados o transferidos por el Inversionista Primer Adquiriente a favor de terceros, independientemente de si se han transferido o no las Acciones, conforme está reconocido en las Leyes de Inversión Turística y el Decreto Ejecutivo 364 de 2020.

DGI: Significa la Dirección General de Ingresos la cual fue creada mediante Ley N°8 de 30 de noviembre de 1964, adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas, encargada de reconocer y emitir los Créditos Fiscales.

Día Hábil o Días Hábiles: Significa un día (que no sea sábado ni domingo) en el que los bancos están autorizados para abrir al público en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

Documentos de la Transacción: Significa conjuntamente el pacto social del Emisor, las Acciones Comunes, el Contrato de Agencia, el Contrato de Puesto de Bolsa, el Contrato de Suscripción, el Contrato de Promesa de Fusión DB Hotel, el Contrato de Promesa de



Escisión y Compraventa de Acciones, el Contrato de Cesión y el Prospecto Informativo de la Emisión.

Dólares o US\$: significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

DON BERNARDO: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Emisión: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Prospecto Informativo.

EMISOR: Tendrá el significado atribuido a dicho término en los párrafos iniciales de este Prospecto Informativo.

Empresa Turística: Persona jurídica que realice inversiones de desarrollo y servicios turísticos, inscrita en el Registro Nacional de Turismo de la ATP.

Fecha de Colocación: significa la fecha determinada por el Emisor, luego de que se hayan cumplido las condiciones precedentes establecidas en el Prospecto Informativo, en la que realizará la oferta de las Acciones Comunes en el mercado primario de la Bolsa Latinoamericana de Valores y los Tenedores Registrados pongan la orden de compra y acepten comprar, a través de su corredor, las Acciones Comunes por el Monto de Compra, la cual no podrá ser más allá de los treinta (30) días calendarios contados a partir de la Fecha de Oferta. Queda entendido que el término de treinta (30) días calendarios siguientes a la Fecha de Oferta podrá ser prorrogada por treinta (30) días calendario adicionales, a opción del Emisor. En caso de existir un contrato de suscripción, la Fecha de Colocación y la Fecha de Suscripción será la misma.

Fecha de Emisión: Significa la Fecha de Liquidación en la cual el Emisor expide las Acciones Comunes.

Fecha de Liquidación: Fecha en que el Emisor recibe el Monto de Compra, cuyo desembolso y entrega está condicionado al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

Fecha de Desembolso: Fecha en la que Agente de Garantías desembolsará o causará que se desembolse el Monto de Compra a favor del Emisor, la cual no podrá ser más tarde de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Colocación, siempre y cuando se haya cumplido con las Condiciones Precedentes a la Fecha de Desembolso.

Fecha de Oferta: Significa la fecha de oferta inicial establecida en la resolución emitida por la SMV por la cual se autoriza formalmente la emisión pública de las Acciones Comunes, a partir de la cual las Acciones están disponibles para la venta en la BVP.

Fincas Don Bernardo: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Finca Península: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Fincas: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Inversionista Primer Adquiriente: Persona natural o jurídica que adquiere las Acciones Comunes en la primera colocación, siempre y cuando se cumplan con las disposiciones

establecidas en las Leyes de Inversión Turística.

Leyes de Inversión Turística: Significa el Artículo 9 de la Ley 80 de 2012 modificado por la Ley 122 de 2019 y reglamentado por el Decreto Ejecutivo 364 de 2020.

Ley de Valores: Significa el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley 1 de 1999, sus leyes reformativas, el Título II de la Ley 67 de 2011, así como también los Acuerdos, circulares y opiniones emitidas por la SMV.

Mayoría de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las Acciones Comunes en un momento determinado.

Monto de Compra: Significa el precio de compra que paga cualquier Tenedor Registrado por la compra de las Acciones Comunes.

Península: Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A del presente Prospecto Informativo.

Persona: significa cualquier persona física, jurídica, autoridad gubernamental u otra entidad u organización capaz de ser titulares de derechos u obligaciones, con o sin estatus legal y, en general, cualquier entidad considerada como, o similar a, una persona natural o persona jurídica conforme a la ley aplicable.

Prenda sobre las Acciones Comunes: Tendrá el significado atribuido a dicho término en el numeral 14, Literal A, de la Sección III del presente Prospecto Informativo.

Prospecto Informativo: Documento informativo que contiene todos los términos y condiciones de la Emisión e información relativa al Emisor y del Proyecto.

Proyecto: Tendrá el significado atribuido a dicho término en el resumen de los términos y condiciones de la oferta contenidos en el presente Prospecto Informativo.

RNT: Significa el Registro Nacional de Turismo representado mediante un certificado emitido por la ATP a favor del Emisor necesario para que la DGI reconozca y otorgue los Créditos Fiscales.

SMV: Significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

Subsidiaria: Significa, respecto a una Persona, una entidad: (a) de la cual más de cincuenta por ciento (50%) de su capital accionario es propiedad directa o indirecta de esa Persona; (b) en la cual esa Persona tiene derecho a nombrar o designar a la mayoría de los miembros su junta directiva o cualquier otro órgano administrativo que ejerce funciones semejantes; o (c) que de alguna forma es controlada por esa Persona.


Suscriptor: Significa aquel Tenedor Registrado que celebre un Contrato de Suscripción con el Emisor.

Tenedor(es) Registrado(s) o Inversionista: Aquella(s) persona(s) que invierta en la compra de las Acciones Comunes y cuyo(s) nombre(s) se encuentre registrado en el Registro llevado por el Agente

## **B. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020**



# **DB Hotel & Residences, S. A.**

**Informe y Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2020** 

## DB Hotel & Residences, S. A.

### Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2020

---

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 10





## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta Directiva y Accionistas de  
DB Hotel & Residences, S. A.

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de DB Hotel & Residences, S. A. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de 15 días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Lo que hemos auditado***

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020;
- el estado de resultado integral por el período de 15 días terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de 15 días terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el período de 15 días terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Base para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Independencia***

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.





A la Junta Directiva y Accionistas de  
DB Hotel & Residences, S. A.  
Página 2

### **Énfasis de asunto**

Llamamos la atención a la Nota 1 de estos estados financieros, que indica que la Compañía se encuentra en una etapa preoperativa y que las operaciones futuras dependen del apoyo financiero de su accionista y el inicio del proceso para realizar la emisión pública para obtener los fondos necesarios para completar su desarrollo. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

### **Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.





A la Junta Directiva y Accionistas de  
DB Hotel & Residences, S. A.  
Página 3

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*PricewaterhouseCoopers*

5 de febrero de 2021  
Panamá, República de Panamá

A small, circular, handwritten mark or stamp located in the bottom right corner of the page.

**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Situación Financiera**

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

**Activos**

Activos circulantes

Cuentas por cobrar a accionista (Nota 4) 1,000,000

Total de activos 1,000,000

**Patrimonio**

Capital social (Nota 5) 1,000,000

Total de patrimonio 1,000,000

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.



**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Resultado Integral**  
**Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020**  
*(Cifras en balboas)*

---

Ingresos	-
Gastos generales	<u>-</u>
Utilidad neta	<u><u>-</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.



**DB Hotel & Residences, S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

	<u>Capital Social</u>
Emisión de acciones 22 de diciembre de 2020	1,000,000
Utilidad neta	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u><u>1,000,000</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.



## DB Hotel & Residences, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el período de 15 días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en balboas)

<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	
Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar a accionistas	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	
Efectivo neto utilizado en la emisión de acciones en las actividades de financiamiento	<u>-</u>
Cambio neto en el efectivo	-
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u><u>-</u></u>
<b>Transacciones que no requirieron flujo de efectivo</b>	
Cuenta por cobrar a accionista	<u>1,000,000</u>
Capital social	<u>(1,000,000)</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

# **DB Hotel & Residences, S. A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

### **1. Organización y Operaciones**

DB Hotel & Residences, S. A. (la “Compañía”), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 15 de diciembre de 2020.

La Compañía se encuentra en una etapa preoperativa, el plan de la Compañía es convertirse en un vehículo de propósito especial para financiar el proyecto hotelero ubicado en la Isla Pedro González mediante una emisión pública de acciones que se espera llevar a cabo en el 2021, adicional se iniciaran las gestiones necesarias para obtener mediante cesión el registro nacional de turismo, originalmente emitido a la sociedad Don Bernardo Hotel, S.A. Los planes de financiamiento total de la obra se espera que sea realizado a través de aportes de capital por parte sus accionistas.

Don Bernardo Hotel Holdings Ltd. (BVI), es propietaria del 100% de las acciones emitidas de DB Hotel & Residences, S. A., forma parte de Grupo Eleta.

La dirección de su domicilio es calle No.50 y No.77 San Francisco, Edificio Banistmo, ciudad de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, han sido aprobados por el Presidente de la Junta Directiva para su emisión el 5 de febrero de 2021.

### **2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### **Base de Preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base de medición de costo histórico.

## **DB Hotel & Residences, S. A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

##### **Base de Preparación (continuación)**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad la Compañía.

##### **Unidad Monetaria y Moneda Funcional**

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

##### **Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas**

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente son medidas al costo amortizado.

##### **Acciones de Capital**

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio. Las acciones preferidas que no son redimibles a una fecha específica a opción del accionista y que no conlleva a obligaciones de dividendos, se presentan como acciones de capital.

#### **3. Administración del Riesgo Financiero**

##### **Factores de Riesgos Financieros**

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren entre otros, el riesgo de mercado, que incluye riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y riesgo de capital.

##### **Riesgo de Mercado**

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

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

## **DB Hotel & Residences, S. A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2020**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **3. Administración del Riesgo Financiero (Continuación)**

##### **Riesgo de Crédito**

La Compañía no tiene riesgo de crédito en las cuentas por cobrar, debido a que la Compañía se encuentra en etapa preoperativa.

##### **Riesgo de Liquidez**

La Compañía no tiene obligaciones al cierre del presente año. A partir del 2021, cuando inicie el desarrollo, requerirá tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones y para ello se espera contar con los aportes de capital de los accionistas permitiéndole hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto y largo plazo.

##### **Administración del Riesgo de Capital**

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital. La Compañía no mantiene préstamos bancarios.

#### **4. Cuentas por Cobrar a Accionista**

El saldo de cuentas por cobrar a accionista no devenga intereses, no tienen plazo de vencimiento específico y no cuentan con una garantía específica.

#### **5. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado está compuesto por 10,000,000 de acciones comunes con un valor nominal de B/.1.00 cada una, de las cuales 1,000,000 están emitidas y en circulación.

#### **6. Eventos Subsecuentes**

Al 5 de febrero de 2021, la Junta Directiva de la Compañía en reunión fechada 22 de diciembre de 2020, aprobó y se encuentra en el proceso de confeccionar todos los documentos necesarios para ofrecer públicamente nueve millones (9,000,000) de acciones comunes, todas con los mismos derechos, facultades, preferencias y privilegios, emitidas en forma nominativa, cuyos términos y condiciones, la emisión pública será registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá y a su vez se iniciara el proceso de cesión del registro nacional de turismo, originalmente emitido a la sociedad Don Bernardo Hotel, S. A.