TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)
Gamboa Rainforest Resort

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
IN-A

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

COMISION NACIONAL DE VALORES DE PANAMA Y BOLSA DE VALORES DE PANAMA

Panamá, República de Panamá 20 de marzo de 2013

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

DATOS GENERALES

Razón Social del Emisor:	Tropical Resorts International, Inc. (PANAMA)
Razón Comercial:	Gamboa Rainforest Resort
Registro Único del Contribuyente:	Ficha 313586-Rollo 49063- Imagen 0111
Valores registrados:	Bonos Rotativos por B/.20,000,000 resolución de la CNV No.277-10 y 550,000 Acciones de la empresa mediante oferta pública según resolución de la CNV No. 150-98
Gerente General:	Mario Ramírez
Representante Legal:	Ing. Herman Bern Pittí
Números de teléfono:	(507) 314-5000
Fax No.	(507) 232-4865
Dirección:	Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón Poblado de Gamboa
Apartado Postal No.	0816-02009, Zona 5 Panamá
Correo Electrónico:	manria@bernhotelspanama.com

Lugar de Publicación del Informe: **www.panabolsa.com**

I

INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

A. HISTORIA Y DESARROLLO:

Razón Social: Tropical Resorts International, Inc. (PANAMA).
Nombre Comercial: Gamboa Rainforest Resort.
Jurisdicción de Constitución: República de Panamá.
Fecha de Constitución: 14 de marzo de 1996.
Datos de Constitución: Ficha 313585, Rollo 49063, Imagen 0111.
Domicilio Comercial: Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón.
Apartado Postal: 0816-02009, Zona 5 Panamá.
Correo Electrónico: manria@bernhotelspanama.com
Número de Teléfono: (507) 314-5000
Fax Número: (507) 232-4865

El Proyecto está a sólo 27 Kms. del centro de la ciudad de Panamá. Este lugar está impregnado en siglos de historia y rodeado por un eco-sistema tropical verdaderamente único.

Fue ubicado en las inmediaciones del Canal de Panamá y frente al Parque Nacional Soberanía. Este último cuenta con 22,258 hectáreas.

Para desarrollar sus operaciones el Resort firmó un contrato de desarrollo, custodia y arrendamiento (No.095-98) con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI), que le otorga en concesión el uso de ciento treinta y siete (137) hectáreas, por un término de cuarenta (40) años renovables a veinte (20) años más, descritas así:

a.) Treinta y siete (37) hectáreas aproximadas de terreno que se dan en arrendamiento, de las cuales la arrendataria podrá ocupar hasta un máximo de aproximadamente diez (10) hectáreas con construcciones de áreas cerradas, sobre las cuales se construyó el Hotel Principal. LA ARRENDATARIA (Tropical Resorts International, Inc. Panamá) se obliga a desarrollar, construir, promover, explotar, dar mantenimiento, operar y administrar los negocios a que se refiere la cláusula vigésima primera. Las treinta y siete (37) hectáreas aproximadas (en adelante el Bien) están descritas en el plano que se constituyó en el anexo A del contrato.

b.) Cien (100) hectáreas aproximadas de terreno boscoso, que se identifican en el plano que constituye el anexo B del contrato; globo de terreno que en adelante se identificará como EL BOSQUE. La custodia de EL BOSQUE estará sujeta a la aprobación de la ACP (Autoridad del Canal de Panamá), por estar en áreas de funcionamiento del Canal. Este Bosque se da en custodia a LA ARRENDATARIA, a los efectos que la misma, a su costa, atienda la protección y el cuidado de EL BOSQUE, la flora y la fauna que pueda darse

mu 97

en él, garantizando en todo tiempo de mantener EL BOSQUE tal y como la naturaleza lo vaya dejando sin la intervención y perturbación de la mano del hombre, salvo lo que se estipule en el contrato.

Por el uso y custodia de estas ciento treinta y siete (137) hectáreas, el contrato contempla un canon de arrendamiento con componentes fijos y variables, como se describe a continuación:

1.) *Arrendamiento Fijo*:

Año	***Canon Mensual***
1 al 3 inclusive	B/. ---
4 al 15 inclusive	B/.2,000
16 al 30 inclusive	B/.3,500
31 al 40 inclusive	B/.5,000

2.) *Arrendamiento Variable* (porcentaje de las rentas obtenidas por arrendamiento de habitaciones)

Año	***Canon Mensual***
1 al 15 inclusive	2.4%
16 al 30 inclusive	3.0%
31 a 40 inclusive	3.5%

Gastos " Inversiones" de Capital:

Al cierre del 31 de diciembre se cuenta con un plazo fijo por la suma de B/.1.5 millones, destinados para inversiones de bienes muebles futuras, este plazo fijo es producto de la emisión de bonos del 2010, los cuales fueron por $20 millones, con esta emisión de bonos se cancelaron compromisos con el banco y con el accionista mayoritario.

Capitalización y endeudamiento:

La fuente principal de endeudamiento del Emisor provino de la emisión y oferta pública de los siguientes valores:

1. Bonos Corporativos Rotativos por un monto de Veinte Millones (B/.20,000,000), cuyo registro fue autorizado por la Comisión Nacional de Valores, median resolución CNV 277-10 de 30 de julio de 2010.

Adicional, el Emisor mantiene obligaciones financieras derivadas de un contrato de arrendamiento financiero celebrado con HSBC Bank (Panama) S.A., relacionado con el equipo de cómputo y otros bienes muebles del Emisor.

Cuenta por pagar Accionista:

La deuda con los accionistas fue cancelada en septiembre del 2010 con los fondos obtenidos de la emisión de bonos.

Deuda con instituciones, proveedores, y bono habientes externos B/.22.6 millones. De igual forma es importante señalar que al 31 de diciembre de 2012 el accionista mayoritario mantenía un porcentaje de 83.41% de las acciones emitidas y en circulación.

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUS:

Registro de la Sociedad:
La sociedad denominada Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) - Gamboa Rainforest Resort fue constituida mediante escritura pública No. 1759 del 14 de marzo de 1996, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá e inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a Ficha 313586, Rollo 49063, Imagen 0111 el 18 de marzo de 1996. Las oficinas principales están ubicadas en el Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón Poblado de Gamboa

Al 31 de diciembre de 2012, la Junta Directiva de acuerdo a Registro Público está conformada por las siguientes personas:

Sus Directores son:

1.) Herman Bern Pittí
2.) Glen Champion
3.) Néstor González
4.) José Manuel Bern

Sus Dignatarios son:

Presidente	Herman Bern Pittí
Vicepresidente	Glen Champion
Tesorero	Néstor González
Secretario	José Manuel Bern
Vocales	Sergio Bosso
	Fernando Barbero
	Herman Bern Barbero

La representación legal la ejercerá:

El Presidente, en ausencia de éste la ostentará en su orden el Vicepresidente, El Tesorero o El Secretario.

El Ing. Herman Bern está autorizado para representar a la sociedad ampliamente. Las reuniones de la Junta Directiva podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar que los Directores determinen. La citación la hará cualquier

dignatario de la sociedad en la misma forma en que se convocan a la Junta General de Accionistas, con no menos de dos (2) ni más de diez (10) días hábiles, de antelación a la fecha de la reunión. No obstante, la Junta Directiva podrá acordar fechas periódicas de reunión, en cuyo caso no será necesaria la convocatoria.

Agente residente es:

Galindo, Arias y López.

Detalle del Capital:

Estará representado por un millón quinientas mil (1,500,000) acciones comunes y nominativas sin valor nominal.

Acuerdos de concesión:

En mayo de 1998 la compañía firmó un acuerdo (No.095-98) con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI), que le otorga en concesión el uso de ciento treinta y siete (137) hectáreas, por un término de cuarenta (40) años renovables a veinte (20) años más.

Derechos, preferencias y restricciones

Actualmente, no existe ningún tipo de restricciones en cuanto a los derechos, preferencias para ser propietarios de valores.

C. DESCRIPCION DEL NEGOCIO:

Naturaleza de las operaciones, principales actividades y servicios:
Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) tiene como actividad principal la explotación de un resort denominado "Gamboa Rainforest Resort" el cual está destinado al turismo ecológico, familiar, convenciones y descanso, en el área del poblado de Gamboa, en las riberas del Río Chagres y el Canal de Panamá. Fue uno de los primeros proyectos eco-turísticos que se desarrollaron en el país. El día 9 de junio de 2000 se inauguró oficialmente el proyecto ya contando con la mayoría de las instalaciones del Resort.

Descripción de la Industria:
La industria en la cual se desenvuelve Gamboa Rainforest Resort, es la de Turismo Ecológico, en la que se cuentan con habitaciones, villas históricas, restaurantes, salones para convenciones, piscinas, teleférico, exhibiciones de la flora y fauna silvestre panameña.

Nuevos productos o servicios:

Durante el año 2012 no se introdujo ningún nuevo producto a servicio. Sin embargo, se está en proceso de implementar un club de cayucos, a fin de atraer una nueva clientela.

MJ97.

Villas Historias:
Dentro de las treinta y siete (37) hectáreas de desarrollo, el proyecto tiene varios componentes. Existen en la actualidad 100 apartamentos en una sección de Gamboa, denominadas Las Villas; las cuales fueron rehabilitadas para ser utilizadas para el alojamiento de turistas, las mismas están contiguas al Hotel. Como es sabido, El Instituto Smithsonian de Investigaciones Tropicales (STRI, por su siglas en inglés) opera un importante laboratorio en la isla de Barro Colorado, en el Lago Gatún, y los directores del STRI han arrendado por lapso permanentemente para el uso de sus científicos una de estas villas.

Construidas a inicio en siglo XX como viviendas para los ejecutivos de la Compañía del Canal de Panamá en la antigua Zona del Canal. Estás villas fueron restauradas por el Hotel para ofrecerle comodidades en un ambiente tropical con toda la calidad que un Hotel 5 estrellas, le puede ofrecer a los que la visiten.

Edificio Principal:

- *Lobby:*

Es un área muy espaciosa, con una decoración de muy buen gusto. Su vestíbulo principal le da una vista espectacular del Río Chagres hacia el Canal de Panamá. En el área del lobby tenemos un confortable Bar denominado el Monkey Bar en el cual tenemos para ofrecer a nuestros clientes venta de vinos, rones, licores y sodas el cual puede disfrutar mientras escucha música en vivo. En el área también contamos con un Business Center, en el cual prestamos servicios de internet, impresiones y útiles de oficina en general.

Al lado derecho del Lobby se encuentran: la Biblioteca, ofrece una gama de libros mientras que disfruta de un ambiente agradable y una vista espectacular acogedora para la lectura, El Souvenir Shop es una tienda que contiene diversas piezas autóctonas de Panamá elaboradas en nuestras comunidades indígenas, artículos de primera necesidad tales como: bronceador, pasta dental, periódico, etc., y recuerdos con logos del Resort.

- *Habitaciones:*

El Resort cuenta con 200 grandes y lujosas habitaciones las cuales ofrecen amenidades de un hotel cinco estrellas en medio de la selva. Dentro de las amenidades ofrecemos: televisor con cable, minibar, plancha con su tabla, caja fuerte electrónica, internet, balcón privado y hamaca con espectaculares vistas del río.

- *Restaurantes:*

El Hotel principal cuenta con el restaurante Corotú; abierto para desayuno, almuerzo y cena ya sea a la carta o estilo buffet en un ambiente muy cómodo, también con servicio a la habitación (Room Service) 24 horas y el Chagres River View, restaurante de especialidades exclusivamente para cena, El Restaurante Los Lagartos, ubicado frente al Canal de Panamá, ofrece una tropical y deliciosa mezcla de sabores únicos de este lugar.

- *Salones para Convenciones, Reuniones y Banquetes:*

Contamos con un total de 7 salones de reuniones con un espacio de 1,350 mts2 y varias áreas de pre-función y de descanso con increíbles vistas panorámicas del Río Chagres y el Parque Nacional Soberanía. Tenemos lo último en alta tecnología y en

1497

equipo audio-visual. Equipado con facilidades de cocina, coordinadoras de reuniones y personal de Banquetes los cuales supervisan hasta el más mínimo detalle.

➢ *Spa*:
En el Spa se ofrecen los servicios de masajes, faciales, jacuzzi, sauna, máquinas de ejercicios entre otros. Todo esto está operado bajo la misma administración general del Hotel, además, de tener a la venta productos especializados.

➢ *Piscina y Área Social*:
Existe una hermosa piscina la cual cuenta con un área para niños y otra para los adultos, adicional tiene integrado un bar en el cual nuestros clientes pueden disfrutar de sus bebidas y comidas favoritas.

➢ *Discoteca:*
Nuestra discoteca Capibara, ofrece a los turistas un ambiente selecto en el cual puede disfrutar de buena música, pista de baile y una fantástica vista a la piscina, su decoración es estilo de caverna de la era prehistórica en un ambiente muy confortable, la cual opera únicamente los días viernes, sábados y para fechas especiales.

Conservación:

➢ *Teleférico*:
El primero instalado en Panamá, y de fabricación Suiza, permite disfrutar de la vida silvestre que alberga el dosel del bosque, ascendiendo desde el sotobosque, hasta alcanzar la altura máxima en la copa de los árboles, al subir hasta la cumbre se encuentra una torre "Mirador" desde la cual se puede apreciar de una vista panorámica del Río Chagres y el Corte Culebra (Tramo del Canal de Panamá).

➢ *Exhibiciones*:
Mantenemos cuatro exhibiciones para deleite de los turistas denominados: Orquideario, Peces y Reptiles, Serpentario y Mariposario. En los mismos tenemos diversas especies de la flora y fauna silvestre panameña a la vez de otras áreas de Centro y Sur América. Adicional tenemos guías expertos que brindan toda la información referente a cada una de las especies que están en las exhibiciones.

➢ *Gira Nocturna, villa modelo Emberá y otros*:
Existen otras variedades de actividades como son: nuestros paseos nocturnos en los cuales se pueden apreciar los reptiles (caimanes), cigarras, grillos, aves, entre otros.

A la vez organizamos paseos a través de los senderos que hemos adecuado para ello en los cuales se brinda información completa acerca de la flora y fauna que allí habitan. En fin toda una diversidad de actividades que convergen entre un Hotel 5 estrellas y el bosque húmedo tropical.

➢ *Marina:*
En esta se ofrecen servicios de alquiler de botes para pesca, paseos, kayac, botes de pedales siendo un complemento importante a la diversidad de actividades señaladas anteriormente.

mg7.

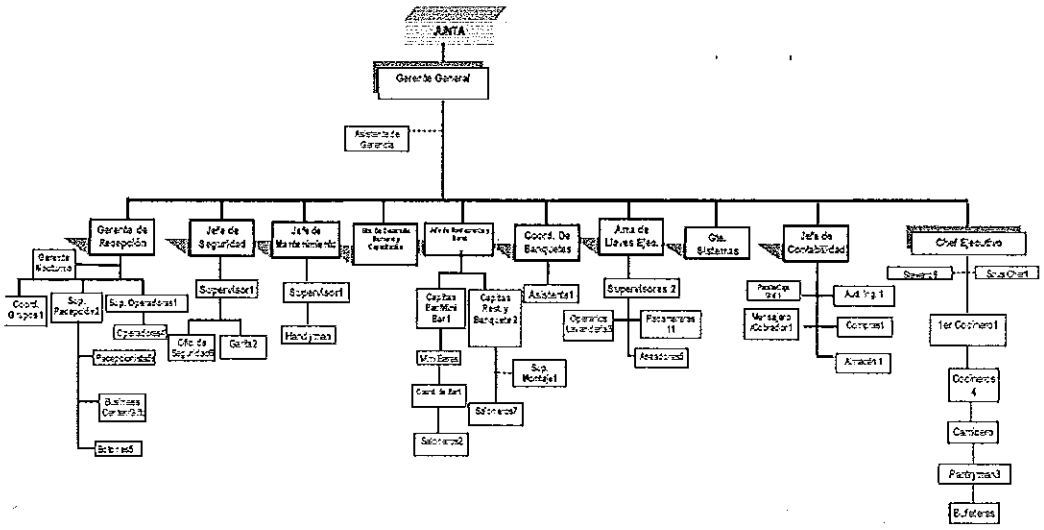
Principales Competidores:
Actualmente, su principal competidor es el Radisson Summit Hotel and Golf Panamá, el cual cuenta con aproximadamente 103 habitaciones y también se encuentra ubicado en las riveras del Canal de Panamá.

Principales Mercados:
Los principales mercados en los cuales compite Tropical Resort Intl. son: 'los de grupos y convenciones, ecológico y pesca deportiva.'

D. Estructura Organizativa:

Tropical Resorts International Inc. (Panamá), no cuenta porcentualmente con accionista en común de otras compañías del Grupo Bern, por ende cada empresa relacionada estaría a nivel de organigrama de manera Horizontal. No tiene una compañía "Holding". Adicionalmente, cada una de ellas cuenta con una estructura administrativa independiente, por lo que sus operaciones y decisiones comerciales no afectan las operaciones de las otras compañías.

Diagrama Organizativo de Tropical Resorts International Inc. (Panamá)



Cantidad de Colaboradores: Para el año 2012, se realizaron ajustes en cuanto a la cantidad de personal y a la vez combinado con fusión de varios departamentos, el número promedio de empleados fue de 189 personas por mes. Se realizaron planes específicos para hacer contrataciones sólo en temporadas altas.

Departamento	No. Empleados
Recepción	13
Ama de Llaves	21
Alimentos y Bebidas	52
Rainforest, Marina y Áreas Verdes	24
Admón., R.H., Ventas, otras.	79
Totales	**189**

E. *PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS*:

Al 31 de diciembre de 2012 el Resort tenía una inversión en Propiedades, Planta y Equipo por el Orden de B/.33,795,952, desglosado de la siguiente forma:

ACTIVOS FIJOS		*31-Dic-12*
Edificio y Mejoras:		
Edificio	B/.	21,579,123
Equipo e Instalaciones Permanentes		4,394,934
Mobiliario y Equipo del Hotel		4,583,442
Mobiliario y Equipo de Oficina		1,205,757
Equipo Rodante y otros		1,394,271
Equipo en Leasing		612,106
Construcción en Proceso		26,319
Total de Activos Fijos	B/.	33,795,952

F. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

Las políticas de investigación y desarrollo de Tropical Resorts Intl., están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, la cual establece que los costos incurridos en investigación y desarrollo deben ser cargados a resultados en el período en que se incurren. Sin embargo, actualmente, no existe ninguna investigación o desarrollo que amerite este ajuste.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Durante el año 2012, se invirtió en los sistemas informáticos específicamente de las áreas de Tour Desk, implementándose el nuevo sistema Maitre D. utilizado para llevar un mejor registro de los ingresos de los Tours, permitiendo llevar una estadística exacta de los mismos.

Inauguración del Resort:

El día 9 de junio de 2000 el Gamboa Rainforest Resort pone a disposición del turista interno y externo sus instalaciones con una capacidad de operación de 90%, en esta etapa inicial de apertura quedaba pendiente (El Spa, la discoteca, y unas 50 habitaciones del Hotel por concluir) sobre la marcha se fueron concluyendo los detalles que quedaban aún pendiente y a finales del mes de diciembre de 2000, sólo estaba pendiente la incorporación de los equipos en el Spa, inversión que fue hecha en los primeros meses del año 2001.

Evolución de la actividad turística:

El sector Hotelero a nivel Internacional y a nivel local se vio contraído luego de los hechos acaecidos a inicio del año tales como; la recesión de Estados Unidos y el virus H1N1, los cuales ocasionaron que muchos grupos pospusieran sus reuniones y otros las cancelaron, a nivel local la mayoría de los hoteles adoptaron la posición de reducir las tarifas para permitir así mantenerse competitivo en el mercado, la reducción en tarifa afectó el monto de los ingresos a percibir.

Luego de los acontecimientos señalados anteriormente, y después de poner en práctica las estrategias de la organización en cuanto a Mercadeo Corporativo, administración de Contraloría conjunta, reestructuración de la deuda con las instituciones financieras y terceros.

Al cabo de 12 años y medio Gamboa ha logrado mantener sus operaciones. Sin embargo, queda aún un reto mayor el cual es cambiar el déficit actual, como hemos señalado en los informes anteriores emitidos al público, el déficit actual fue ocasionado en gran medida por la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, con el cual se castigó los Gastos de Preapertura por B/.5.9 millones y los costos por ventas de licencias vacacionales por B/.2.19 millones ambos en el primer semestre de operación.

Inversión en la promoción del Resort:

Tropical Resorts International se está promocionando en continentes como Europa y America, contamos con Tours Operadores en países como Alemania, Estados Unidos, Colombia y otros, nuestro objetivo es llegar a diferentes países y promocionar nuestro producto

Recesión Económica:

El sector turismo está tomando nuevamente el auge que tenía antes de los hechos ocurridos los primeros meses del año 2009 (crisis en Estados Unidos), por ello somos creyentes que en un corto plazo podemos estar cambiando los resultados acumulados que había mostrado Tropical Resorts.

Expectativas:

Para el primer trimestre del 2013 se esperan ventas similares al mismo período del 2012, nuestra estrategia es controlar costos y gastos, para minimizar el impacto del alza en el combustible, energía y sus derivados.

Proyecciones

Este año 2013 continuamos con nuevos retos con la apertura de nuevos mercados y nuevos vuelos en países de alto crecimiento a su vez el incremento de frecuencias con los países ya existentes, México, Brasil y Europa son sin lugar a dudas destinos importantes que tenemos que seguir sin olvidarnos de los tradicionales como EEUU y Canadá. Esto nos permite crear paquetes donde podemos combinar Ciudad, Playa y Selva siendo esta ultima la opción que Gamboa aprovecha por ser un producto único e inigualable.

Este mismo crecimiento y fenómeno de que Panamá en un destino nuevo y atractivo nos convierte en un lugar para visitar donde nuevamente podemos ofrecer nuestras atracciones únicas en el país, Teleférico, Experiencia en el lago Gatún, Mariposario, Orquideario, y nuestros restaurantes en donde sin duda podemos incrementar nuestros ingresos.

Con la existencia de nuestros productos como el Gamboa Tarpon Club y Birding Gamboa hacemos de Gamboa un destino turístico y no solo un hotel.

II

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

M/97.

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

Nota: El día 30 de octubre de 2012 llevamos a cabo en las instalaciones del Hotel la Asamblea General de Accionistas en la cual se les presentó los resultados actuales del negocio y evaluación de los resultados obtenidos durante el año, en la misma asistió el 82.4% de los accionistas sobre las acciones emitidas y en circulación a la fecha de la reunión.

A. LIQUIDEZ:

Al cierre de este período hemos mantenido la gestión de cobro que hemos venido realizando, lo cual nos ha permitido mantener una liquidez adecuada durante los últimos dos años. Esto se puede corroborar con los índices que se muestran a continuación.

		2012		2011		2010
Activos corrientes	B/.	4,234,988	B/.	4,617,660	B/.	4,012,668
Pasivos Corrientes	B/.	1,748,971	B/.	2,136,540	B/.	1,088,905
Inventarios	B/.	117,938	B/.	123,671	B/.	122,225
Cuentas por cobrar clientes	B/.	368,297	B/.	378,084	B/.	236,165
Ingreso Total	B/.	8,753,658	B/.	8,841,548	B/.	8,019,078
Liquidez (Activo corrientes / Pasivos corrientes)		2.42		2.16		3.69
Capital de trabajo (Activos corrientes - Pasivos corrientes)		2,486,017		2,481,120		2,923,763
Prueba de Acido (Activos corrientes - inventario / Pasivos Corrientes)		2.35		2.10		3.57
Rotacion de cuentas por Cobrar (Ingreso total /cuentas por cobrar promedio)		23.77		23.39		33.96
Periodo promedio de cobro 365 Dias / Rotacion de cuentas por cobrar		15.36		15.61		10.75

mg

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Mediante resolución CNV No.277-10 del 30 de julio de 2010, Tropical Resorts International realizó emisión de bonos por B/.20 millones, en dos series cada una de B/.10 millones, cuyos fondos fueron utilizados para; cancelar deudas con los accionistas por B/.17 millones, B/.1.5 millones para cancelar préstamos con Banco General y B/.1.5 millones serán para financiar la inversión en el edificio, maquinaria, mobiliario y/o equipos.

C. RESULTADOS DE OPERACIONES:

Resultados año 2012:

Al cumplir doce años y medio de operaciones, hemos logrado estabilizar nuestras operaciones. Nuestra meta es incrementar y mantener los resultados positivos para disminuir el déficit actual.

Durante el año 2012 se vio una disminución en nuestros ingresos de habitación, afectada por una baja en la ocupación, esta disminución en habitaciones fue de B/.153,984.18 comparado con el 2011, esto se debe a la disminución de habitaciones ocupadas que fue 2,448 habitaciones. Al igual nuestros ingresos globales sufrieron una baja por B/. 87,889 en comparación con el 2011.

Déficit:

a.) Partidas extraordinarias:

En el año 2000 Gamboa Rainforest Resort tuvo que registrar a Resultados las siguientes partidas extraordinarias no recurrentes:

Gastos de Preapertura	B/. 3,909,019
Comisión por venta de licencias vacacionales	1,800,000
Subtotal partidas extraordinarias	***B/. 5,709,019***

b.) Resultados de las operaciones normales:

Pérdida en Operaciones (6 meses)	B/. 719,498
Intereses bancarios y sobre bonos	964,114
Otros	171,782
Subtotal resultados de operaciones	1,855,394
Más partidas extraordinarias (punto a)	5,709,019
Depreciación de activos fijos	412,588
Pérdida obtenida en cierre año 2000	B/. 7,977,001

Es claro que las partidas extraordinarias no recurrentes señaladas anteriormente por la suma de B/.5.7 millones es un renglón que sólo fue aplicable para el año 2000, y las

mismas no afectarán las operaciones futuras en forma negativa, sino por el contrario en el caso de los B/.4.390 millones vendidos en concepto de tiempo compartido se amortizará en los años sucesivos mejorando así las operaciones de los años venideros.

D. ANALISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

➢ *Objetivo de la administración* :

Los objetivos de la administración y directivos es clara, disminuir el déficit acumulado y cumplir con los compromisos adquiridos con terceros. Todo lo señalado se logrará brindando a nuestros clientes un buen servicio y lo más importante optima calidad.

➢ *Estrategias:*

El continuo crecimiento de hoteles en el país nos da la oportunidad de seguir buscando el mercado local con promociones para estadías o que solo visiten nuestras instalaciones para hacer uso de nuestros servicios de Alimentos y Bebidas y Actividades Recreativas, Gamboa Rainforest Resort más que nunca se a convertido en un importante icono donde todo visitante quiere conocer.

Durante este año 2012 con la llegada de Grupos extranjeros y el aumento de Cruceros entrando por nuestros puertos y aeropuerto, nuestras operaciones fueron impactadas positivamente, la Economía panameña muestra año tras año un incremento en las entradas de más turistas a nuestro país, de tal forma que aunque se haya incrementado el número de habitaciones con aperturas de hoteles, todavía nos mentemos con ingresos favorable para nuestro Hotel, ya que somos en el mercado uno de los únicos Hotels que ofrece diversidad de actividades mezclada con la naturaleza.

Actualmente, no existen hechos o situaciones que pudieran afectar las operaciones o la situación financiera de la empresa.

III

DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

A. **IDENTIDAD**:

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

a.) *Directores y Dignatarios*:
Los negocios y asuntos de Tropical Resorts International, Inc. (Gamboa Rainforest Resort) son dirigidos por su Junta Directiva, la cual de conformidad con su pacto social, estará compuesta por no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros, números que pueden ser fijados libremente por la Junta General de Accionistas. La Junta Directiva está facultada, entre otras cosas, para añadir o remover directores y nombrar a los dignatarios de la sociedad. En la actualidad la Junta Directiva está compuesta por los siguientes directores/dignatarios:

Herman Bern Pittí - Director y Presidente:

Panameño, fecha de nacimiento 29 de Enero de 1947, con domicilio comercial en Avenida Balboa, Urbanización Marbella, apartado postal 0816-01660, Ave. Balboa, correo electrónico bern@empresasbern.com, con teléfono 269-0645, fax 269-0964.

El ingeniero Herman Bern es Ingeniero Civil, graduado de la Universidad Santa María La Antigua Panamá (1970). Cursó estudios de postgrado en las siguientes ramas: Planificación Económica en Cambridge University, Inglaterra (1971-1972), Ingeniería Portuaria en el London Politechnical Institute, Inglaterra (1972), administración en el Royal Institute of Public Administration, Inglaterra (1972) y Administración de Proyectos en el Banco Interamericano de Desarrollo (1974). Trabajó como ingeniero encargado del diseño y supervisión de la construcción del Puerto de Vacamonte, Panamá (1973 a 1979).
Desde 1979 hasta la fecha, el Ing. Bern se ha dedicado a la construcción y desarrollo de bienes raíces a través de su propia empresa, Empresas Berns, S.A. y varias compañías afiliadas, Este grupo de compañías incluyen construcción, promoción y desarrollo de bienes raíces, manufactura de vidrio, aluminio y muebles de madera, fundación de pilotes entre otros en la República de Panamá. Estas compañías dedicadas completamente a la industria de la construcción, han desarrollado centros comerciales, complejos residenciales y edificios que incluyen más de 4,000 unidades de vivienda.
También se ha dedicado al desarrollo de la Industria Hotelera en Panamá, y en la actualidad es presidente y accionista principal de Hotel Miramar Inter Continental Panamá, Hotel Crowne Plaza (antiguo Holiday Inn) y de Tropical Resorts Internacional, Inc. (Panamá), Hotel Intercontinental Playa Bonita Resort & Spa, Holiday Inn (Hotel Escuela), Hotel Le Meridien y Westin Playa Bonita.

497

Designado por el Gobierno Checo como Cónsul Honorario de la República Checa de Panamá.

Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Instituto Panameño de Turismo, Presidente de la Internacional Association of Holiday Inn Owners(IAHI) para Latinoamérica y Ex presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y Ex presidente y Fundador de la Fundación Smithsonian (Panamá).

Además es miembro activo de:

- Cámara Panameña de la Construcción – CAPAC
- The World Presidents Organization – WPO
- Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos – SPIA
- The American Chamber of Commerce – AMCHAM
- American Society of Civil Engineers – ASCE
- Club Kiwanis de Panamá

Tambien ha recibido honores:

- William Ross Medal – Panamanian Chamber of Construction
- Medal Horacio F. Alfaro – Chamber of Commerce
- Medal George F. Hickson - Club Kiwanis de Panamá
- Florencio Icasa Award – Sociedad de Ingenieros y Arquitectos
- Civil Enginerr Award and the Centenary of the CAPAC
- Developer of the Year Award – Intercontinental Hotel Group
- Ordeccac Prize 2008 - CAPAC

Glen Champion-Vicepresidente

Canadiense, fecha de nacimiento el 04 de mayo de 1963, con domicilio en Ave. Balboa, Plaza Miramar, Torre No. 2, Apartamento 13, Apartado Postal 7336 Panamá 5, Panamá. Correo electrónico: gchampion@bernhotelspanama.com, con teléfono 214-1000, ext. 6620.

El Sr. Glen Champion, cuenta con más de 27 años de experiencia hotelera tanto local como internacionalmente y actualmente ocupa la posición de Vicepresidente Corporativo de Bern Hotels & Resorts.

Néstor González – Tesorero

Panameño, con fecha de nacimiento 10 de febrero de 1965, con domicilio comercial en Calle 47, Urbanización Marbella, Edificio Vista Marina 4to piso, apartado postal 0832-00767, Wall Trade Center, correo electrónico ngonzalez@gonzalezyco.com, con teléfono 214-1671.

El Licenciado Néstor González posee un título de Licenciatura en Derecho adquirido en la Universidad Santa María La Antigua, cuenta con 11 años de experiencia en el desarrollo de su profesión

José Manuel Bern –Director y Secretario:

Panameño, fecha de nacimiento 9 de Noviembre de 1973, con domicilio comercial en Avenida Balboa, Urbanización Marbella, apartado postal 0816-01660, Ave. Balboa, correo electrónico costadeleste@empresasbern.com, con teléfono 269-0645, fax 269-0964.

El ingeniero José Manuel Bern posee un título de Ingeniería Civil del Georgia Institute of Technology, EEUU (1995) y una maestría en Administración de Empresas (MBA) de Georgetown University, EEUU (1997). Actualmente dirige la división de residencias unifamiliares de alto costo de Empresas Bern, siendo presidente y Gerente General de Costa Serena, S. A. y Constructora del Este, S.A. y supervisando ventas, mercadeo y construcción de proyectos en el área metropolitana. Anterior a este cargo se desempeñaba como ingeniero residente en diversas obras de condominios de la división de viviendas de costo medio y medio alto de Empresas Bern. Es también director de Miramar Development Corporation, compañía propietaria del Hotel Miramar Intercontinental Panamá y Director del Club Kiwanis de Panamá

Sergio Bosso – Vocal

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 6 de septiembre de 1970. Domicilio comercial: Gamboa. Apartado postal 0816-02009. Correo electrónico: sbosso@bernhotelspanama.com. Teléfono 314-5000. Fax 232-4865.

Realizó estudios en la Universidad Latina de Panamá. Posee el título de Licenciado en Contabilidad, con un post-grado en Alta Gerencia y una maestría en Dirección Financiera. Ha trabajado en el sector turístico durante 13 años. Se desempeñó como profesor de materias de contabilidad de la Universidad Latina de Panamá. Laboró durante 8 años en la firma Coopers & Lybrand (actualmente PriceWaterhouseCoopers).

Fernando Barbero – Vocal

Panameño, con fecha de nacimiento 16 de octubre de 1966, con domicilio comercial en Avenida Balboa, Edifico Bay Front, apartado postal 0816-01660, Ave. Balboa, correo electrónico fbarbero@empresasbern.com, con teléfono 269-0645.

El Licenciado Barbero posee título en Artes adquirido en la Universidad de Randonth Macon College en Estado Unidos, actualmente se desempeña como Supervisor de Proyectos en Empresas Bern.

Herman Bern Barbero – Vocal

Panameño, con fecha de nacimiento 12 de diciembre de 1976, con domicilio comercial en Avenida Balboa, Urbanización Marbella, Edifico Miramar, apartado postal 7336 Panamá, Zona 5, correo electrónico hbern@bernhotelspanama.com, con teléfono 214-1000.

El Licenciado Herman Bern Barbero posee el título Ingeniero Industrial adquirido en la universidad Lehigh University, Pensylvannia, Estados Unidos, con un Post-Grado en Administración Hotelera de IHTTI, Neuchatel, Suiza, actualmente se desempeña como Director Corporativo de Promociones y Ventas del Grupo Bern Hotels & Resort.

b.) Ejecutivos

Mario Ramírez Arias – Gerente General

Mexicano, con fecha de nacimiento 15 de Agosto de 1966, con domicilio comercial en Gamboa, apartado postal 0816-02009, Ave. Balboa, correo electrónico mramirez@gamboaresort.com, teléfono 314-5000, fax 232-4865.

El señor Ramírez realizó estudios en la Ciudad de México en el Conalep Hoteleria y Turismo y Posgrado en el Tecnológico de Monterrey Mandos Medios Hoteleros, entrenamientos en ciudades como San Francisco California, Boston, Washington

Ha trabajado en el área hotelera por más de veinticinco (25) años, en cadenas como Westin, Melia, Inter Continental, Crowne Plaza, Gamboa en México, Los Cabos y Panamá, trabajo en aperturas de hoteles organizando y capacitando a los diferentes departamentos especialmente a Cuartos y Alimentos y Bebidas.

Giovanni Calvo Hernández – Gerente Residente

Varón casado, con pasaporte numero 203470639, nacido en Costa Rica el 18 de febrero de 1960, domicilio actual en Gamboa villa 2503 Colon Panamá. Correo: gcalvo@gamboaresot.com

Estudios de Licenciatura en Administración de Empresas Turísticas, en la Universidad Autónoma de Centroamérica con cede en Costa Rica, Hotelero con 25 años de experiencia Internacional, laborando 23 años, como Gerente de Alimentos y bebidas, para cadenas de Hoteles Radisson, Marriott y Hilton, en varios países tales como Ecuador, Panamá, Colombia y Costa Rica , dominando los dos sistemas operativos en la Hotelería Actual : Convencional y Todo incluido, en los últimos 3 años a laborado como Gerente Residente en el Hotel Villa Lapas y Hotel Gamboa.

Magdiel C. Anria Gaitán – Contralor Financiero

Panameño, con fecha de nacimiento 17 de enero de 1966, con domicilio comercial en Gamboa, apartado postal 0816-01660, Ave. Balboa, correo electrónico manria@bernhotelspanama.com, teléfono 314-5000, fax 232-4865.

El licenciado Anria realizó estudios en la Universidad Santa María La Antigua, posee licenciaturas en Contabilidad, Finanzas así como un título en administración Bancaria, cuenta con un Diplomado en Alta Gerencia y una Maestría y Posgrado en Tributación y Gestión Fiscal. Actualmente, es Contralor Financiero del Grupo Bern Hotels & Resort (Hotel Gamboa, Miramar, Le Meridien, Hotel Westin, Playa Bonita, Crowne Plaza, Inter Continental Playa Bonita y Holiday Inn) adicional a otras empresas de servicios relacionadas.

Se desempeñó como Director Nacional de Auditoría Interna en la Caja de Seguro Social y laboró durante 17 años en la firma Coopers & Lybrand (Actualmente PriceWaterhouseCoopers).

Otilia Hurtado – Gerente de Contabilidad

Nacionalidad: Panameña. Fecha de nacimiento: 28 de Octubre de 1973. Domicilio comercial: Gamboa. Apartado postal: 0816-02009. Correo electrónico: ohurtado@gamboaresort.com. Teléfono 314-5000. Fax 232-4865.

Licenciada en Contabilidad de la Universidad Nacional de Panamá. Ha trabajado en el sector turístico durante 13 años, en hoteles del Grupo Bern Hotels & Resorts (Hotel Gamboa, Miramar, Crowne Plaza, Hotel Playa Bonita y Holiday Inn, Westin).

Ruth M. Paredes T. – Gerente de Recursos Humanos

Panameña, con fecha de nacimiento 10 de septiembre de 1961, con domicilio comercial en Gamboa, apartado postal 0816-02009, Ave. Balboa, correo electrónico rparedes@gamboaresort.com, teléfono 314-5000, fax 232-4865.

La señora Paredes realizó estudios en la Universidad de Panamá, en la Facultad de Economía. Labora en el sector turístico hace 12 años, iniciando en la apertura de Holiday Inn Panamá hoy día Crowne Plaza. 4 años laborando en Tropical Resorts (Hotel Gamboa) donde actualmente ocupa la posición de Gerente de Recursos Humanos.

2. ***Asesores Legales***:

Icaza, González-Ruiz & Alemán; Calle Aquilino de la Guardia No. 8 Edificio IGRA, Apartado 8-1371; Panamá 7, República de Panamá Teléfonos: 263-5555/ 269-4891, Fax, 264-3958, Licenciado Alexis Herrera, correo electrónico alexishjr@icazalow.com.

mg-7.

3. *Auditores Externos*:

BDO Bustamante & Bustamante: Tumba Muerto, Calle El Paical N J-32, Apartado 0831-00303, Teléfono 236-4155, Fax 236-4143, nuestro auditor es el Sr. Juan Carlos Leal, correo electrónico jleal@bdobustamante.com.

B. PRACTICAS DE LA DIRECTIVA:

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.

C. EMPLEADOS:

Durante el año 2012 estuvimos laborando con un promedio de 189 empleados.

D. PROPIEDAD ACCIONARIA:

Con respecto a la propiedad accionaria que mantienen a la fecha del informe 31 de diciembre de 2012, sobre el grupo de Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados podemos señalar lo siguiente:

Grupo de Empleados	*Cantidad de Acciones*	*% Respecto del Total de Acciones Emitidas*	*Número de Accionistas*	*% que representan respecto de la cantidad total de accionistas*
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y administradores	2,020	0.13%	2	0.22%

MGT

IV

ACCIONISTAS PRINCIPALES

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ACCIONISTAS PRINCIPALES

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

A. *Accionistas mayoritarios de la compañía*:

A continuación detallamos los accionistas mayoritarios del Tropical Resorts International, (Panamá) a la fecha de éste informe 31 de diciembre de 2012.

Nombres	*Aportes Efectuados*	*% del número total de acciones emitidas*
Compañías del Grupo Bern	1,251,150	83.41%
Inversiones Shahani, S.A.	50,000	3.33%
Otros Accionistas (896 accionistas)	198,850	13.26%

En la oferta pública que se hizo sobre la acciones se manifestó que sólo sería puesta a la venta la mitad de las acciones y la otra se mantendría en poder del inversionista Grupo Bern.

B. *Presentación de la relación y composición accionaria*:

Grupo de Acciones	*Número de Acciones*	*% del Número de acciones emitidas*	*Número de Accionistas*	*% del número de accionistas*
1-100	24,123	2.30%	814	87.72%
101-250	7,633	0.73%	45	4.85%
251-900	13,863	1.32%	32	3.45%
901-5000	31,676	3.02%	17	1.83%
5001-13,000	84,594	8.06%	8	0.86%
13,001-115,000	625,098	59.53%	11	1.19%
115,001-600,000	263,013	25.05%	1	0.11%
Totales	1,050,000	100.00%	928	100%

C. *Persona Controladora*

Empresas Bern fue la compañía que fundó el proyecto Gamboa Rainforest Resort, y en el prospecto inicial de la emisión de Bonos así como la de emisión de acciones se contempló que esta sociedad, mantendría como mínimo el 50% de las acciones de Tropical Resorts International, Inc (Panamá), lo cual a la fecha se presenta de esta manera. Desde el año 2003 la compañía fundadora ha adquirido nuevas acciones y así lo reflejan la proporción arriba señalada.

V

PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:

Entre los contratos y convenios realizados con las partes relacionadas tenemos:

- *Proyectos Vacacionales, S.A.*: Tropical Resort International, S.A. firmó un acuerdo en febrero de 2000 con la compañía Proyectos Vacacionales, S.A. quien está afiliada a los planes vacacionales de RCI, el propósito de este acuerdo fue con la finalidad de que esta última se dedicara a promocionar y vender 10 habitaciones del Resort dentro del plan de tiempo compartido. Los costos de comercialización, promoción, telemercadeo, mercadeo y ventas que desarrolle correrán por cuenta de la compañía Proyectos Vacacionales, S.A. Tropical Resort International, reconocería a cambio el pago de una comisión sobre el valor de las membresías vendidas, correspondiente a la cobertura de los costos operacionales representando así una empresa de apoyo para el Resort.

- *Gamboa Tours*: Sociedad que forma parte de las empresas relacionadas del grupo cuyo objetivo principal es realizar las operaciones de Tour Operador, actividad que nuestro Resort no puede ejercer por el tipo de Licencia que tiene, limitando al Resort a ofrecer sólo Tours y Paseos descrito exclusivamente al área dada en concesión por el ARI. Gamboa Tours es una empresa que representa mucho apoyo para el Resort, ya que se encarga de ofrecer los servicios de transporte a los huéspedes desde el Resort al Aeropuerto, las Exclusas del Canal de Panamá y otros puntos turísticos de Panamá distantes del área de nuestro Hotel.

  Durante el año 2011, recibimos cruceros en nuestro país, los cuales eran manejados por Gamboa Tours como tour operador, por la relación que existía con Gamboa, se trasladó gran parte de estos pasajeros de cruceros al Hotel Gamboa, para hacer uso de las actividades como Teleférico, Exhibiciones y Marina.

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

TRATAMIENTO FISCAL

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

Las actividades del Gamboa Rainforest Resort están reguladas por la Ley No.8 de 1994 "Por la cual se Promueven las Actividades Turísticas en la República de Panamá" el cual fue reglamentado mediante el Decreto Ejecutivo No 73 de 8 de abril de 1995, dentro de la gama diversas que trata esta ley podemos señalar los siguientes aspectos más relevantes:

Empresas de Turismo: Dentro de las empresas dedicadas al sector turístico y que tienen una relación directa con el proyecto de Gamboa Rainforest Resort podemos señalar las siguientes:

1. *"Hotel*: Establecimiento cuya estructura total se dedique al alojamiento público que se construya y equipe especialmente a fin de prestar permanentemente a sus huéspedes, servicios remunerados de alojamiento, por regla general de alimentación y otros afines como oficinas de recepción, sala de estar, teléfono público y prestar servicio diario de limpieza y aseo en las habitaciones y dependencias. Se beneficiarán de los incentivos de esta Ley, las inversiones de canchas de golf, de tenis, baños sauna, gimnasios, restaurantes, discotecas y todas aquellas actividades que estén integradas a la inversión hotelera.

2. *"...Tiempo compartido*: Es la modalidad mediante la cual el o los copropietarios de un bien inmueble, destinado al alojamiento público turístico, someten el mismo a un régimen contractual mediante el cual se adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas en distintos períodos del año.

Actividades Turísticas:

Artículo 5. Podrán acogerse a los incentivos y beneficios de la presente Ley, las personas naturales o jurídicas que se dediquen a actividades turísticas según se definen en esta Ley, y que obtengan la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 6. Para los fines de la presente Ley, se entiende por actividades de promoción y desarrollo turístico, aquellas que contribuyan efectivamente al incremento de visitantes extranjeros a nuestro país y a la diversificación de la oferta turística; al igual que las inversiones en actividades que incentiven tal incremento de visitantes, por ello se contemplaron los siguientes beneficios:

Artículo 8. La ley desarrolla un sin número de beneficios otorgados a las empresas turísticas los cuales podemos señalar en forma resumida los siguientes:

1. Para las empresas dedicadas a brindar servicio de hospedaje público turístico: Para clasificarse dentro de esta categoría la empresa tiene que tener una inversión mínima de B/.300,000 (Trescientos mil balboas) cuando se realice la infraestructura dentro del área a metropolitana y de B/.50,000 cuando sea en el resto de la República de Panamá, en la inversiones señaladas anteriormente se contemplan las que sean destinadas para equipamiento, construcción, y rehabilitación. Todas las empresas que cumplan con este requisito tendrán los siguientes beneficios:

- *Importaciones*: Exoneración durante (20) años de las contribuciones de impuesto de importación, contribuciones, gravamen o derechos de cualquier denominación o clase que recaiga sobre la introducción de materiales, enseres, muebles, equipos, naves y vehículos automotores con una capacidad mínima de ocho (8) pasajeros.

- *Impuesto de Inmueble*: Exoneración por el término de (20) años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Siempre que los bienes estén siendo utilizados en las actividades turísticas.

- *Impuesto sobre Capital*: Exoneración de todo impuesto o gravamen sobre su capital.

- *Impuesto de muellaje*: Exoneración de cualquier impuesto o tasa sobre aterrizaje en muelles, aeropuertos o helipuertos de su propiedad, construidos o rehabilitados por la empresa.

- *Impuesto sobre la renta:* Por los intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinadas a inversiones en establecimientos de alojamiento público.

- *Cálculo de depreciación*: Se permitirá una tasa del diez por ciento (10%) para el cálculo de la depreciación de bienes inmuebles. De acuerdo al decreto No. 170 del año 1995 el límite permitido es de 30 años.

De igual manera en su artículo 22 contemplan que las personas naturales o jurídicas que realicen actividades turísticas podrán utilizar sus vehículos para transportar sus propios materiales, mobiliarios y equipos. Igualmente podrán ofrecer el servicio de transporte a los turistas, con destino a sus instalaciones, desde y hacia los puertos aéreos y marítimos.

Artículo 23: Con el fin de propiciar la inversión y el financiamiento para el desarrollo de la industria turística y la construcción de hoteles ubicados fuera del área metropolitana, las empresas turísticas de hospedaje público, podrán emitir

instrumentos nominativos de inversión turística hasta el 1 de enero del año 2000. Se otorgará siguiente incentivo a los inversionistas, en estos instrumentos, que no estén vinculados, directa o indirectamente, con las empresas turísticas de hospedaje público, y no sean producto del fraccionamiento de una empresa en varias personas jurídicas, ni sean afiliadas o subsidiarias de las empresas turísticas:

Se considerarán gastos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta, el cincuenta por ciento (50%) de las sumas invertidas por personas naturales o jurídicas en la compra de bonos, acciones y demás instrumentos nominativos emitidos por la empresa turística. El Ministerio de Hacienda y Tesoro reglamentará la aplicación de este artículo.

Los bonos, acciones y demás instrumentos financieros deberán estar registrados en la Comisión Nacional de Valores y deberán ser emitidos por la empresa que estén inscritas en el Registro Nacional de Turismo durante los primeros tres (3) años de su registro.

La empresa que emita dichos bonos, acciones y demás instrumentos nominativos no podrá redimir, de ninguna forma, dicha inversión en un período mínimo de diez (10) años. Los bonos o instrumentos financieros que emita la empresa turística deberán tener un período de vigencia mínima de diez (10) años, sin que puedan ser pagados anticipadamente Dichas empresas no podrán adquirir sus propias acciones ó cuotas de participación o bonos convertibles, tampoco podrán otorgar préstamos a los tenedores de dichos bonos, acciones o instrumentos nominativos ni podrán hacer uso de ninguna otra modalidad de compra o pago de dichos instrumentos financieros por el período mínimo de diez (10) años.

Concesiones para la explotaciones turísticas:

Artículo 35... los contratos de concesión podrán celebrarse hasta por un término de cuarenta (40) años, cuando a juicio de la Junta Directiva del Instituto Panameño de Turismo, consignado mediante resolución motivada, debidamente ratificada por la Comisión de Hacienda Pública, Planificación y Política Económica de la Asamblea Legislativa, se trate de proyectos cuyo monto de inversión, impacto económico y potencial de generación de empleos requieran de una relación contractual de mayor duración, salvo las concesiones de bienes revertidos que son de competencia de la Autoridad de la Región Interoceánica que será en este caso el organismo encargado de otorgar las respectivas concesiones.

Artículo 36. La falta de cumplimiento del plazo estipulado para desarrollar la actividad turística que se le autorizó a la empresa concesionaria, dará lugar a la pérdida de la concesión, entendiéndose que toda mejora construida sobre el área pasará a ser propiedad del Estado sin costo para este, sin perjuicio de otras sanciones legales que corresponden.

VII

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)
Gamboa Rainforest Resort

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

Período terminado el 31 de diciembre de 2012

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) ha realizado emisión de Acciones por la suma de 1,500,000, de las cuales la compañía fundadora emitiría mediante oferta pública sólo una porción.

Se realizó una emisión de Bonos Rotativos por B/.20,000,000 (Veinte millones de Balboa), en dos series, A y B, de B/.10,000,000 (Diez millones de Balboa) cada una, con un vencimiento de 5 años contados a partir de su emisión.

1. Acciones y Títulos de participación:

Tipo de Valor y Clase	*Cantidad de acciones emitidos y En Circulación*	*Listado Bursátil*	*Cantidad de acciones Autorizadas*	*Cantidad de Acciones Emitidas y no pagadas*	*Valor Nominal de las acciones*
Acciones comunes	1,500,000	Bolsa de Valores de Panamá	1,500,000	Ninguna	Sin valor

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	*Acciones emitidas y en circulación al inicio de cada año*	*Acciones emitidas y en circulación al final de cada año*
2000	0	1,050,000
2001	1,050,000	1,050,000
2002	1,050,000	1,050,000
2003	1,050,000	1,050,000
2004	1,050,000	1,050,000
2005	1,050,000	1,050,000
2006	1,050,000	1,050,000
2007	1,050,000	1,050,000
2008	1,050,000	1,050,000
2009	1,500,000	1,500,000
2010	1,500,000	1,500,000
2011	1,500,000	1,500,000
2012	1,500,000	1,500,000

2. *Títulos de Deuda*

En julio de 2010, la compañía Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) empresa debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores, realizó una emisión de bonos rotativos por un monto de B/.20,000,000 los que serán registrados en forma nominativa y sin cupones en dos series: en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos se dividen en Serie A y Serie B, cada una por B/.10,000,000, tendrán fecha de vencimiento de 5 años contados a partir del 2 de agosto de 2010

Los intereses son pagados trimestralmente todos los días 15 de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre, sobre una tasa anual de 6.25% para la Serie A y 7.25% para la Serie B. El capital se pagará al vencimiento del bono.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

mg 91.

Tropical Resorts Internatinal, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)
RESUMEN FINANCIERO
Para el reporte del año 2012

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Comparación de Periodo 2012, 2011, 2010 y 2009							
		2012		2011		2010		2009
Ventas o Ingresos Totales	B/.	8,753,658	B/.	8,841,548	B/.	8,019,078	B/.	9,182,879
Margen de Costos Operativos		53.42%		51.43%		51.09%		41.50%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	1,151,327	B/.	1,181,875	B/.	1,430,137	B/.	1,250,569
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	364,651	B/.	405,579	B/.	338,013	B/.	320,388
Energía y Mantenimiento	B/.	1,017,545	B/.	1,017,545	B/.	1,125,602	B/.	1,091,174
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	-673,836	B/.	-627,685	B/.	-39,518	B/.	691,943
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	(0.45)	B/.	(0.42)	B/.	(0.03)	B/.	0.46
Depreciación y Amortización	B/.	1,063,404	B/.	1,137,827	B/.	1,198,624	B/.	1,174,541
Gastos Financieros	B/.	1,398,547	B/.	1,397,482	B/.	554,115	B/.	612,855
Otros Ingresos / Int. Ganados / Fideicom	B/.	200,814	B/.	218,484	B/.	684,799	B/.	190,912
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	4,234,988	B/.	4,617,660	B/.	4,012,668	B/.	2,070,415
Activos Totales	B/.	25,816,721	B/.	27,014,798	B/.	27,196,014	B/.	26,218,926
Pasivo Circulante	B/.	1,748,971	B/.	2,136,540	B/.	1,088,905	B/.	2,901,145
Deuda a Largo Plazo	B/.	20,412,409	B/.	20,549,081	B/.	21,150,247	B/.	18,322,886
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Déficit	B/.	-9,769,659	B/.	-9,095,823	B/.	-8,468,138	B/.	-8,428,620
Total Patrimonio	B/.	3,655,341	B/.	4,329,177	B/.	4,956,862	B/.	4,996,380
Razones Financieras								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		6.06		5.24		4.49		4.25
Capital de Trabajo		2,486,017		2,481,120		2,923,763		(830,730)
Razón Corriente		2.42		2.16		3.69		0.71
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.34		3.25		7.39		6.22

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

(Empaste adicional de los auditores insertado en este informe)

IV PARTE

DIVULGACIÓN

(De conformidad con los artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000, Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) / Gamboa Rainforest Resort divulgará este informe de actualización Anual entre los inversionistas mediante entrega directa en la Asamblea General de Accionistas que se realizará a finales del año 2013) se entregará copia de la información a la Bolsa de Valores de Panamá para colocar estos datos en www.panabolsa.com *y la misma estará a disposición de todo el público a más tardar el 1 de abril de 2013.*

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

V PARTE

Firmas de Preparación, Revisión y Elaboración

Según acuerdo 7-2002 de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, se acompaña a continuación la Declaración Jurada de Tropical Resorts Internacional Inc. y refrendada ante la Notaria Pública Undécima de Panamá Licdo. Augusto C. Arosemena S., la Original reposa en el Informe entregado a la Comisión Nacional de Valores como parte de este informe Anual 2011.

Ver adjunto Declaración Notarial Jurada del 28 de marzo del 2013,
y firmada en original por; Glen Champion, Nestor Gonzalez, Mario Ramirez y Magdiel Anria.

mg7.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO [1]

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica NO
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de

	decisiones.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
	e. Control razonable del riesgo.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad
	b. Número de Directores Independientes de la Administración
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.

	(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación équivalente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación équivalente
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación équivalente
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

Tropical Resort International, Inc. (Panamá)

(Gamboa Rainforest Resort)

Informe de los Auditores Independientes

y

Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Tropical Resort International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - II
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 26

Tel: +507 279-9700
+507 441-7206
Fax: +507 236-4143
+507 441-7208
www.bdo.com.pa

Urb. Los Ángeles
Calle El Paical
N J-32

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)
Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) (Gamboa Rainforest Resort), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estos estados financieros, que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener una seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, sea por fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

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

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Tel: +507 279-9700
+507 441-7206
Fax: +507 236-4143
+507 441-7208
www.bdo.com.pa

Urb. Los Ángeles
Calle El Paical
N J-32

A la Junta Directiva y Accionistas de
Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)
Panamá, República de Panamá

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) (Gamboa Rainforest Resort) al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otro Asunto que no Afecta la Opinión

La Compañía es miembro de un grupo de compañías relacionadas y, tal como se divulga en la Nota 5 a los estados financieros, mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

BDO

3 de marzo de 2013
Panamá, República de Panamá.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2012
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2012	2011
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	222,641	793,560
Depósitos a plazo fijo restringido	6	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	7	368,297	378,084
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	5	1,919,320	1,733,007
Inventario de bebidas, alimentos y otros		117,938	123,671
Gastos pagados por anticipado		106,792	89,338
Total de activos corrientes		4,234,988	4,617,660
Activos no corrientes:			
Edificio, mobiliario, equipos y mejoras, neto	8	21,414,190	22,201,252
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero	9	5,965	44,479
Depósito en garantía y otros activos		161,578	151,407
Total de activos no corrientes		21,581,733	22,397,138
Total de activos		25,816,721	27,014,798
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Arrendamientos financieros por pagar, porción corriente	9,10	42,425	39,884
Cuentas por pagar, proveedores		323,902	342,726
Depósitos y adelantos de clientes		40,194	792,513
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	5	571,023	196,931
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		771,427	764,486
Total de pasivos corrientes		1,748,971	2,136,540
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	11	19,714,733	19,714,733
Arrendamientos financieros por pagar, porción no corriente	9,10	19,799	32,897
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	14	462,090	639,091
Prima de antigüedad e indemnización por pagar		215,787	162,360
Total de pasivos no corrientes		20,412,409	20,549,081
Total de pasivos		22,161,380	22,685,621
Compromisos y contingencias	18		
Patrimonio:			
Capital pagado	12	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado		(9,769,659)	(9,095,823)
Total de patrimonio		3,655,341	4,329,177
Total de pasivos y patrimonio		25,816,721	27,014,798

Las notas en las páginas 5 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Cifras en Balboas)

	Nota	2012	2011
Ingresos:			
Habitaciones		3,072,296	3,226,280
Alimentos y bebidas		3,555,847	3,465,934
Paseos y exhibiciones		851,671	847,189
Otros	15	1,273,844	1,302,145
Total de ingresos		8,753,658	8,841,548
Costos y gastos			
Costo de habitaciones	13	1,116,339	1,059,209
Costo de alimentos y bebidas	13	2,612,986	2,528,658
Costo de paseos y exhibiciones	13	434,884	444,953
Costo de servicios de comunicación		7,728	18,265
Costo de mantenimiento y energía	13	973,556	1,017,545
Otros costos		504,886	496,325
Gastos generales y administrativos	5,16	1,127,327	1,147,892
Gastos de venta y mercadeo		364,651	405,579
Provisión para cuentas de dudoso cobro	7	24,000	33,983
Total de costos y gastos		7,166,357	7,152,409
Utilidad neta en operaciones		1,587,301	1,689,139
Otros ingresos, gastos financieros, depreciación y amortización			
Ingresos por licencias vacacionales	14	(177,000)	(177,000)
Gastos de intereses		1,398,547	1,397,482
Intereses ganados/fideicomiso de garantía		(23,814)	(41,484)
Depreciación y amortización	8, 9	1,063,404	1,137,826
		2,261,137	2,316,824
Pérdida neta		(673,836)	(627,685)
Pérdida neta por acción	12	(0.45)	(0.42)

Las notas en las páginas 5 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Cifras en Balboas)

	Capital pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2010	13,425,000	(8,468,138)	4,956,862
Pérdida neta - 2011	-	(627,685)	(627,685)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	13,425,000	(9,095,823)	4,329,177
Pérdida neta - 2012	-	(673,836)	(673,836)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	**13,425,000**	**(9,769,659)**	**3,655,341**

Las notas en las páginas 5 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Cifras en Balboas)

	Nota	2012	2011
Flujos de Efectivos de las Actividades de Operación:			
Pérdida neta		(673,836)	(627,685)
Ajustes para conciliar la pérdida neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	8, 9	1,063,404	1,137,826
Provisión para cuentas de dudoso cobro	7	24,000	33,983
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		(177,001)	(138,373)
Ingreso diferido por licencias vacacionales	14	(177,000)	(177,000)
Intereses ganados		(23,814)	(41,484)
		35,753	187,267
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar		(9,787)	(175,902)
Aumento en inventarios		(5,733)	(1,446)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado		17,454	(18,391)
Aumento (disminución) en fondo de cesantía		10,171	(27,020)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores		(18,824)	77,716
(Disminución) aumento en depósitos y adelantos de clientes		(752,319)	665,050
Aumento en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		6,941	195,976
Intereses ganados		23,814	41,484
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		(692,530)	944,734
Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Adiciones a edificio, mobiliario, equipos y mejoras	8	(185,912)	(274,869)
Construcción en proceso		(26,319)	(4,729)
Efectivo recibido de compañías relacionadas		419,354	182,449
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		207,123	(97,149)
Flujos de Efectivo por las Actividades financieras			
Efectivo pagado por arrendamientos financieros		(85,512)	(49,995)
Fideicomiso de garantía para redención de bonos		-	(285,267)
Efectivo neto usado en las actividades financieras		(85,512)	(335,262)
(Disminución) aumento neta en el efectivo		(570,919)	512,323
Efectivo al inicio del año		793,560	281,237
Efectivo al final del año	6	222,641	793,560

Las notas en las páginas 5 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) ("La Compañía") fue constituida conforme a las Leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°1759 del 14 de marzo de 1996.

La Compañía fue creada con el propósito de desarrollar el negocio de hotelería y atracciones temáticas para la promoción y desarrollo ecológico, a través de un hotel con 200 habitaciones con facilidades, jardines botánicos, canchas de tenis y áreas de esparcimiento ubicado en el área de Gamboa, situado en el Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón.

El hotel se encuentra construido en un terreno de 137 hectáreas, propiedad del Estado, con el cual mediante un contrato firmado con la Autoridad de la Región Interoceánica el 14 de marzo de 1998. La Compañía, se comprometió custodiar y arrendar por el término de 40 años contados a partir de mayo del año 1998, y prorrogable 20 años más a solicitud de la parte interesada.

Las empresas hoteleras deben cumplir con la normas reglamentarias expedidas por la Autoridad de Turismo de Panamá y las obligaciones de acuerdo a la Ley N°8 de 14 de junio de 1994 y el decreto N°73 del 8 de abril de 1995.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión con la aprobación de la Junta Directiva y los Accionistas el 3 de marzo de 2013.

2. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) e Interpretaciones

A la fecha de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas con anticipación en la preparación de estos estados financieros.

- Enmiendas a NIC 1. Presentación de los rubros de los resultados (OIC) Publicada en junio de 2011. La misma es efectiva para los períodos anuales que inicien en o a después del 1 de julio de 2012. Se permite su aplicación anticipada

- NIIF 9-Instrumentos Financieros. Publicada en noviembre de 2009 enmendada en octubre de 2012. Forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición y para dar de baja a los activos financieros y pasivos financieros NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros.

Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 se refiere a la clasificación y medición de los pasivos financieros relacionados a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 13 - Medición del valor razonable Publicada en mayo de 2011, esta nueva norma define lo que considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición.

  La NIIF 13 no agrega requerimientos nuevos en relación con el valor razonable, sino que facilita la aplicación del conjunto de requerimientos contenidos en todas las otras NIIF. Requiere que las entidades revelen información sobre las técnicas de valuación y la información sobre los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable, así como información acerca de la incertidumbre inherente a las mediciones del valor razonable.

  La norma es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013 Se permite su aplicación anticipada.

La Administración prevé adoptar la NIIF 9 para el período anual que inicia el 1 de enero de 2015 y adoptar el resto de las Normas detalladas anteriormente, para los períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2013. La aplicación de las nuevas normas podría afectar los montos reportados en los estados financieros y resultar en revelaciones más amplias en los estados financieros.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s).

Activos financieros

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar están presentadas al valor original de la factura menos la provisión para cuentas incobrables. La provisión para cuentas incobrables es establecida cuando hay evidencia que la Compañía no le será posible cobrar los importes pendientes de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el valor pendiente y el valor recobrable

El valor registrado del activo es reducido mediante una cuenta de provisión y el importe de la pérdida es reconocido en el estado de resultados en los gastos generales y administrativos. Cuando una cuenta por cobrar es incobrable se descarga contra la provisión para cuentas incobrables. Las recuperaciones posteriores de importes previamente descargados son acreditadas a otros ingresos en el estado de resultados.

Las cuentas entre compañías relacionadas son reconocidas y registradas al costo.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Instrumentos de patrimonio
Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros
Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros
Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Bonos por pagar

Los bonos por pagar son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable el producto recibido, incluyendo los cargos de adquisición asociados con la deuda.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas, cuya fecha de vencimiento original sea de tres meses o menos.

Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo incluye los costos de adquisición y también los costos incurridos al trasladar los inventarios a su ubicación y/o condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El método de inventario utilizado para su valuación es costo promedio ponderado.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costos estimados de terminación y los costos que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El inventario de la Compañía, consiste principalmente en alimentos y bebidas.

Edificio, mobiliario, equipos y mejoras

El edificio, mobiliario, equipos y mejoras están contabilizados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del edificio, mobiliario y equipos son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingreso o gasto en el período en que se incurren.

La depreciación y amortización se calculan según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos se detalla así:

Activos	Vida útil estimada en años
Edificio y mejoras	50
Equipo e instalaciones permanentes	10 - 40
Mobiliario y equipo del hotel	10 - 40
Equipo rodante y teleférico	5 - 40
Mobiliario y equipo de oficina	4 - 15

Deterioro del valor de los activos no financieros

Los valores según libros de los activos no financieros de la Compañía, son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Al 31 de diciembre de 2012 la Administración no ha determinado deterioro.

MW97.

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Compañía actúa como arrendataria, presentan el costo de los activos arrendados en el estado de situación financiera, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores presentes de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, mobiliario y equipo, o cuando estas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente. En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, al estado de resultados de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando la Compañía actúa como arrendataria, los pagos de alquileres son cargados al estado de resultados utilizando el método de línea recta sobre el término del arrendamiento pertinente.

Reconocimiento de ingresos

El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía. El ingreso se presenta neto de devoluciones y descuentos.

La Compañía, reconoce el ingreso cuando el monto del ingreso puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos por cada una de las actividades de la Compañía como se describe:

Ingresos por habitación:
El ingreso por habitación consiste en ofrecer los servicios de habitaciones a clientes, el cual es reconocido diariamente durante la estadía de los huéspedes.

Ingresos por alimentación y bebidas:
Este ingreso surge por los diferentes eventos realizados por la Compañía, el cual es reconocido al momento en que se presta el servicio.

Ingresos por otros servicios:
Este ingreso surge de otras actividades realizadas como paseos y exhibiciones, servicios de internet y otros ingresos menores. Los mismos son reconocidos cuando se presta el servicio.

Ingresos por licencias vacacionales:
La Compañía mediante acuerdo con la empresa relacionada Proyectos Vacacionales, S. A., (empresa afiliada a Resorts Condominium International de Mexico RCI) desarrollaron la actividad "Tiempo Compartido" que consiste en la venta de licencias vacacionales con una duración de 15 semanas a razón de una semana por año o como lo estipule el cliente, siempre que haya cancelado el tiempo a utilizar.

Las licencias vacacionales son de tres tipos: platino, oro y plata; sus precios oscilan entre B/.9,000 a B/.20,500 al contado, o con plazos para pago de hasta 72 meses. El ingreso por la venta de estas licencias se registra como un pasivo diferido y el ingreso se reconoce de acuerdo al tiempo de duración de las mismas.

Beneficios a empleados

La Legislación Laboral Panameña, requiere que los empleadores constituyan un Fondo de Cesantía para garantizar el pago a los trabajadores de la prima de antigüedad y la indemnización a que pudiesen tener derecho en el supuesto de que la relación laboral concluya por despido injustificado o renuncia. Para el establecimiento del fondo se debe cotizar trimestralmente la porción relativa a la prima de antigüedad del trabajador en base al 1.92% de los salarios pagados en la República de Panamá y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización. Las cotizaciones trimestrales deben ser depositadas en un fideicomiso. Dichos aportes se reconocen como un gasto en los resultados de operaciones. El Fondo de Cesantía es mantenido en un fideicomiso privado y administrado por una entidad independiente a la Compañía.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

a. *Pérdidas por deterioro sobre cuentas por cobrar*
La Compañía revisa su cartera de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro por lo menos en una base anual. En la determinación de una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de resultados. La Compañía efectúa juicios para determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada contra la provisión, y toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique un cambio adverso en la condición de pago de los clientes en una compañía similar, condiciones económicas nacionales o locales que correlacione con incumplimientos en activos. La Administración usa estimaciones basadas en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similares a aquellos en la cartera cuando se programa sus flujos futuros de efectivo.

b. *Inventario*
La Compañía revisa el valor neto realizable de su inventario para asegurarse que el inventario está registrado al menor entre el costo o valor neto realizable.

c. *Vida útil de edificio, mobiliario, equipos y mejoras*
El edificio, mobiliario, equipos y mejoras son depreciados o amortizados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la Gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de resultados en períodos específicos.

5. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

El estado de situación financiera y de resultados incluye saldos y transacciones con compañías relacionadas, tal como se detallan a continuación:

	2012	2011
Cuentas por cobrar:		
Bern Hotels & Resorts Panamá	1,603,491	1,603,491
Gamboa Tours, S. A.	288,397	120,748
Royal Vacations	20,941	171
Miraflores Development, Corp.	6,127	8,153
Pilotec, S. A.	364	364
Golden Mutual Investment, Corp.	-	80
	1,919,320	1,733,007
Cuentas por pagar		
Miramar Developments, Corp.	215,952	41,777
Paradise Beach, Corp.	113,505	82,816
Eurolatin Hospitality, Corp.	80,593	-
Superación Personal, S. A.	78,908	57,910
Ventas y Proyectos	70,041	-
Golden Mutual Investment, Corp.	8,703	14,428
Inmobiliaria Meridiano, S. A.	3,321	-
	571,023	196,931
Remuneraciones del personal clave		
Salarios y otros veneficios a corto plazo para los empleados	394,204	401,400

La Compañía es miembro de un grupo de empresas que operan bajo una administración común y con las cuales mantiene relaciones comerciales.

Los saldos con las compañías relacionadas corresponden principalmente a cargos proporcionales por la distribución de los gastos generales y administrativos, de ventas y mercadeo del Grupo. Adicionalmente, puede haber transacciones de cobro o pago por cuenta de las compañías relacionadas.

6. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco que mantiene la Compañía se presentaba así:

	2012	2011
En caja	22,458	19,196
En bancos, a la vista	188,471	762,652
En bancos, a plazo fijo	11,712	11,712
	222,641	793,560
Depósitos a plazo fijo restringidos	1,500,000	1,500,000
	1,722,641	2,293,560

El depósito plazo fijo por la suma de B/.11,712 (2011: B/.11,712 devenga interés de 1% renovable mensualmente.

El depósito a plazo fijo por la suma de B/.1,500,000, devenga interés de 4.5%, con vencimiento en septiembre de 2013.

7. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2012	2011
Clientes	378,906	371,548
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(24,000)	-
	354,906	371,548
Empleados y otros	13,391	6,536
	368,297	378,084

El resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar, se detalla a continuación:

	2012	2011
Corriente	310,582	323,763
31 a 60 días	9,968	11,126
61 a 90 días	28,565	-
91 a 120 días	4,196	-
Más de 120 días	25,595	36,659
	378,906	371,548

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	-	26,303
Provisión cargada a gasto	24,000	33,983
Cuentas incobrables dadas de baja	-	(60,286)
Saldo al final del año	24,000	-

8. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras

El edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Traslados	Al final del año
2012					
Costo:					
Edificio y mejoras	21,507,339	68,484	(1,429)	4,729	21,579,123
Equipo e instalaciones	4,390,901	4,033	-	-	4,394,934
Mobiliario y equipo del hotel	4,546,587	41,319	(4,464)	-	4,583,442
Mobiliario y equipo de oficina	1,174,511	31,246	-	-	1,205,757
Equipo rodante y naviero	1,353,441	40,830	-	-	1,394,271
Construcción en proceso	4,729	26,319	-	(4,729)	26,319
	32,977,508	212,231	(5,893)	-	33,183,846
Depreciación y amortización acumulada:					
Edificio y mejoras	(5,144,496)	(430,663)	-	-	(5,575,159)
Equipo e instalaciones	(1,307,880)	(174,323)	-	-	(1,482,203)
Mobiliario y equipo del hotel	(2,251,228)	(269,271)	-	-	(2,520,499)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,091,460)	(16,842)	-	-	(1,108,302)
Equipo rodante y naviero	(981,192)	(102,301)	-	-	(1,083,493)
	(10,776,256)	(993,400)	-	-	(11,769,656)
Valor neto	22,201,252	(781,169)	(5,893)	-	21,414,190

	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Traslados	Al final del año
2011					
Costo	32,697,910	279,598	-	-	32,977,508
Depreciación y amortización acumulada	(9,702,559)	(1,073,697)	-	-	(10,776,256)
Valor neto	22,995,351	(794,099)	-	-	22,201,252

9. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
2012			
Equipo rodante y maquinaria	580,616	31,490	612,106
Depreciación acumulada	(536,137)	(70,004)	(606,141)
Valor neto	44,479	(38,514)	5,965
2011			
Equipo rodante y maquinaria	535,616	45,000	580,616
Depreciación acumulada	(472,008)	(64,129)	(536,137)
	63,608	(19,129)	44,479

La depreciación de los equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero se incluye en el gasto de depreciación.

10. Arrendamientos financieros por pagar

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

	2012	2011
HSBC Bank (Panamá), S. A.	62,224	72,781
Porción corriente	(42,425)	(39,884)
Porción no corriente	19,799	32,897

Los pagos futuros de las obligaciones bajo arrendamiento financiero se detallan a continuación:

	2012
2013	34,201
2014	19,664
2015	15,785
2016	4,682
	74,332
Menos:	
Cargos financieros futuros	(12,108)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento	62,224

11. Bonos por pagar

Mediante resolución CNV N°277-10 del 30 de julio de 2010, se aprobó el registro para oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos, hasta por un monto de B/.20,000,000, emitidos en dos series, Serie "A" y Serie "B", en forma nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de B/1,000 o sus múltiples y estarán representados por uno o más macro títulos o títulos globales, que serán depositados en Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

Los bonos por pagar, se resumen a continuación:

	2012	2011
Bonos a serie A - Agosto 2010 Bonos corporativos rotativos por un monto de B/.10,000,000 emitidos en forma nominativa y sin cupones, en denominaciones de 1,000 y sus múltiplos, intereses a una tasa de 6.25% hasta el vencimiento, los intereses son pagados trimestralmente. Los bonos tienen fecha de vencimiento de cinco años a partir de la fecha de emisión.	10,000,000	10,000,000
Bonos Serie B - Agosto 2010 Bonos corporativos rotativos por un monto de B/.10,000,000 emitidos en forma nominativa y sin cupones, en denominaciones de 1,000 y sus múltiplos, intereses a una tasa de 7.25% hasta el vencimiento, los intereses son pagados trimestralmente. Los bonos tienen fecha a partir de vencimiento de cinco años a partir de la fecha de emisión.	10,000,000	10,000,000
Fideicomiso de garantía (fondo de redención)	(285,267)	(285,267)
	19,714,733	19,714,733

Estos bonos estarán respaldado por crédito general del emisor y por el Fondo de Redención constituido por el emisor y destinado al repago del capital e intereses de los Bonos Rotativos al vencimiento o en la fecha de su redención anticipada.

Los intereses son pagaderos trimestralmente los días quince (15) de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

Los Bonos Rotativos de cada Serie podrán ser redimidos, total o parcialmente, sin costo o penalidad alguna, una vez transcurridos veinticuatro (24) meses, a partir de la fecha de emisión de cada serie.

Los Bonos Rotativos Serie B podrán ser redimidos por el Emisor una vez que los Bonos Rotativos Serie A hayan sido cancelados o redimidos en su totalidad.

12. Capital pagado

La estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

	2012	2011
Sin valor		
Capital pagado autorizado 1,500,000 acciones comunes nominativas y sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	13,425,000	13,425,000
Grupo de Empresas Bern	83.41%	83.41%
Otros accionista	16.59%	16.59%
	100%	100%

El cálculo de la pérdida por acción está basado en la pérdida neta correspondiente a los accionistas por la suma de B/.673,836 (2011: B/.627,685) entre el número de acciones en circulación durante el año de 1,500,000 acciones.

13. Costos y beneficios a empleados

Los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2012	2011
Salarios y remuneraciones	1,973,466	1,965,744
Prestaciones laborales	617,918	647,401
Otros beneficios	372,347	293,391
	2,963,731	2,906,536

14. Licencias vacacionales

Los ingresos por ventas de licencias vacacionales se registraron como pasivo diferido y el ingreso se reconoce de acuerdo al tiempo de duración de las mismas. Sin embargo, los costos incurridos en el mercadeo para la venta de las licencias, fueron registrados en las operaciones en el momento en que se incurrió en los mismos. En los últimos ochos (8) años, la Compañía no ha realizado ventas de licencias vacacionales.

15. Otros

Los otros ingresos se resumen a continuación:

	2012	2011
Marina	777,890	760,673
Tiendas	258,688	267,790
Spa	129,688	134,458
Servicios de comunicación	18543	40752
Otros	89,035	98,472
	1,273,844	1,302,145

16. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se resumen a continuación:

	2012	2011
Salarios y otras remuneraciones	250,709	285,556
Prestaciones sociales	140,090	151,472
Otros beneficios empleados	122,796	88,013
Cargos y comisiones bancarias	116,831	140,513
Alquileres	97,735	102,421
Gastos de representación	93,193	89,800
Seguros generales	72,824	62,988
Atenciones	39,857	29,416
Mantenimiento de hardware	32,162	20,275
Manteniemiento de software	30,561	17,074
Cuotas y suscripciones	18,114	7,468
Transporte local	17,353	22,148
Comida de empleados	16,618	20,767
Consultores	15,011	32,757
Honorarios profesionales	14,674	20,082
Gastos de teléfono	12,609	13,274
Impuestos municipales	8,923	11,295
Servicios de protección	8,842	10,384
Transporte a empleados	6,110	8,297
Papel y útiles de escritorio	5,555	6,486
Pago eventuales	2,544	387
Uniformes	1,391	2,440
Donaciones	1,200	1,300
Gastos de cobranza	1,196	1,551
Correos, portes y fax	429	1,728
	1,127,327	1,147,892

17. Régimen de incentivos

La Compañía por medio del contrato celebrado con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) puede acogerse a los incentivos señalados en el Artículo 14 de la Ley N°8 de 1994, modificada por Decreto Ley N°4 del 10 de febrero de 1994, los cuales son los siguientes:

a) Exoneración total por veinte años del impuesto de inmueble sobre terrenos y mejoras, a la cual sólo tendrá derecho el solicitante en el caso futuro de que adquiriese en propiedad los terrenos utilizados en las actividades de desarrollo turístico.

b) Exoneración por quince (15) años del pago de impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la Compañía.

c) Exoneración total por el término de veinte (20) años del impuesto de importación, contribución o gravamen que recaigan sobre la importación de materiales, equipos, mobiliarios, accesorios y repuestos que se utilicen en la construcción, rehabilitación y equipamiento del proyecto, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en calidad y cantidad suficiente.

d) Exoneración por veinte (20) años de los impuestos, contribuciones, gravámenes o derechos de cualquier clase o denominaciones que recaigan sobre el uso de los muelles o aeropuertos construidos por la Compañía.

e) Exoneración por veinte (20) años del pago del impuesto sobre la renta causado por intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinados a inversiones en la actividad turística a la que se dedicará.

18. Contrato de desarrollo, custodia y arrendamiento

La Compañía mediante el contrato N°95-98 firmado con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) obtuvo el derecho de arrendar, desarrollar y custodiar un globo de terreno ubicado en Gamboa, con una inversión de capital no inferior de diez millones de balboas (B/.10,000,000). Esta inversión se efectuó en un período de cuatro años, contados a partir del perfeccionamiento del Contrato, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2040, el mismo puede ser prorrogable a 20 años a solicitud de la parte interesada.

De acuerdo a este contrato, la Compañía pagará un canon fijo de arrendamiento mensual, tal como se indica en la siguiente tabla:

Detalle	Canon mensual
De 1 a 3 años	-
De 4 a 15 años	2,000
De 16 a 30 años	3,500
De 31 a 40 años	5,000

Un canon variable de arrendamiento, en adición al descrito anteriormente, que será igual a un porcentaje de los ingresos que obtenga la Compañía por el arrendamiento de las habitaciones en el hotel, tal como se indica en la siguiente tabla:

Detalle	Porcentaje
De 1 a 15 años	2.4%
De 16 a 30 años	3.0%
De 31 a 40 años	3.5%

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para establecer el valor razonable de cada categoría de instrumentos financieros en el estado de situación financiera:

- Efectivo y depósito en banco - El efectivo, depósitos a la vista y a plazo se aproxima al valor razonable debido su liquidez y vencimiento a corto plazo.

- Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son registradas al costo, y son disminuidas por provisiones apropiadas por los montos no recuperables estimados.

- Bonos por pagar - El valor razonable de los bonos por pagar se aproximan a su valor de registro, debido a que mantienen términos y condiciones parecidos a instrumentos de similar naturaleza.

20. Administración de riesgos financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. La Compañía ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de mercado - Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés
Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los depósitos en banco.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por deuda a corto plazo. Los bonos por pagar devengan tasas de interés que exponen a la Compañía al riesgo de flujos de efectivo.

Riesgo de crédito
Los principales activos financieros de la Compañía son saldos de efectivo, depósitos a plazo y cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

El riesgo de crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus cuentas por cobrar. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera neto de provisiones para cuentas de dudoso cobro, estimadas por la Administración en función de la experiencia de años anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Compañía no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

Riesgo de liquidez
La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización, además, cuenta con líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personal y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, del comportamiento de estándares corporativos generalmente aceptados.

El objetivo de la Compañía, es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños a la reputación de la misma:

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. La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos, bonos, sobregiros y arrendamientos que se muestran en el estado de situación financiera menos el efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía:

	2012	2011
Total deuda	19,776,957	19,787,514
Menos: efectivo (Nota)	(1,722,641)	(2,293,560)
Deuda neta	18,054,316	17,493,954
Total de patrimonio	3,655,341	4,329,177
Total	21,709,657	21,823,131
Razon de apalancamiento	83%	80%

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
18-3-13 B/. 800
NOTARIA 11ma.
POSTALIA 427.504

NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACION NORATIAL JURADA ----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil trece (2013), ante mi **GUILLERMO COLLADO ORDOÑEZ** , Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintinueve-seiscientos (8-429-600), comparecieron personalmente: HERMAN BERN PITTI, varón, panameño, mayor de edad, ingeniero de profesión, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro-setenta y nueve-setecientos ochenta y seis (4-79-786), NESTOR GONZALEZ, varón, panameño, mayor de edad, abogado de profesión, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y ocho-novecientos ochenta y ocho (8-238-988), MARIO RAMIREZ, varón, mexicano, mayor de edad, administrador de profesión, portador de la cédula de identidad personal número E-ocho-noventa y tres mil novecientos cuatro (E-8-93904), MAGDIEL ANRIA, varón, panameño, mayor de edad, contador público de profesión, casado, portador de la cedula de identidad personal número ocho-doscientos cuarenta y cuatro- ochocientos cuarenta y ocho (8-244-848); Presidente, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, sociedad anónima inscrita a la ficha trescientos trece mil quinientos ochenta y seis (313586), rollo cuarenta y nueve mil sesenta y tres (49063), imagen ciento once (111), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en Poblado de Gamboa, provincia de Colón, personas a quines conozco a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, lo siguiente:----------

a- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil doce (2012).----------

b- Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia

que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos o que deban ser divulgados para las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c-Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, para el periodo correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil doce (2012) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).---

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

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

d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre TROPICAL RESORT INTENATIONAL INC., PANAMA, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----------

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

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, lo siguiente:----------

e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros

REPUBLICA DE PANAMA
18.3.13 B/. 800
NOTARIA 11mo.
POSTALIA 427.504

empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de TROPICAL RESORT INTERNATIONAL INC., PANAMA, o cualesquiera otro factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias de debilidades de importancia dentro de la empresa. ----------

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

==========

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales señores ARGELIS OMAIRA CANO DE TEJADA, con cédula de identidad personal número nueve-ciento veintiuno-mil doscientos setenta y nueve (9-121-1279), JILNARDO MORAN VALDES, con cédula de identidad personal número dos-ciento treinta y seis-seiscientos sesenta y nueve (2-136-669) ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos con los testigos mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.----------

HERMAN BERN PITTI

NESTOR GONZALEZ

MARIO RAMIREZ

MAGDIEL ANRIA

ARGELIS OMAIRA CANO DE TEJADA

JILNARDO MORAN VALDES-

GUILLERMO COLLADO ORDOÑEZ, Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá.--