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

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
IN-A

Período terminado el 31 de diciembre de 2014

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

Panamá, República de Panamá 30 de marzo de 2015

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 Pitti
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 2014

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

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 2014 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 2014, 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 2014 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.

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

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.

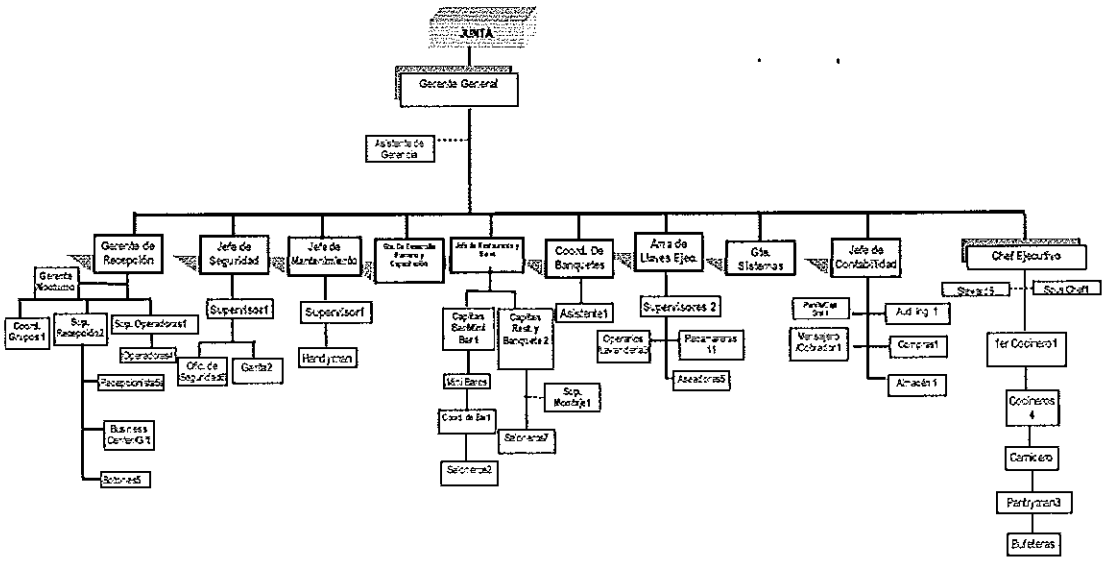
Principales Competidores:
Actualmente, su principal competidor es el Radisson Summit Hotel and Golf Panamá, el cual cuenta con aproximadamente 103 habitaciones y también se encuentra ubicado en las riveras del Canal de Panamá.

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 2014, se realizaron ajustes en cuanto a la cantidad de personal , el número promedio de empleados fue de 193 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	56
Rainforest, Marina y Áreas Verdes	24
Admón., R.H., Ventas, otras.	79
Totales	**193**

E. *PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS*:

Al 31 de diciembre de 2014 el Resort tenía una inversión en Propiedades, Planta y Equipo por el Orden de B/.34,271,504, desglosado de la siguiente forma:

ACTIVOS FIJOS		*31-Dic-14*
Edificio y Mejoras:		
Edificio	**B/.**	21,788,067
Equipo e Instalaciones Permanentes		4,407,328
Mobiliario y Equipo del Hotel		4,643,905
Mobiliario y Equipo de Oficina		1,231,989
Equipo Rodante y otros		1,484,929
Equipo en Leasing		715,286
Total de Activos Fijos	**B/.**	34,271,504

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 2014, se invirtió en la remodelación del Ranario otra atractiva actividad de ranas de colores no toxicas para poder refrescar nuestras actividades.

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 14 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 2015 se esperan ventas similares al mismo período del 2014, nuestra estrategia es controlar costos y gastos, para minimizar el impacto del alza en el combustible, energía y sus derivados.

Proyecciones

Este año 2014 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

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Período terminado el 31 de diciembre de 2014

Nota: El día 21 de octubre de 2014 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.

	2014	2013	2012	2011
Activos corrientes	B/. 4,341,775	B/. 3,728,395	B/. 4,234,988	B/. 4,617,660
Pasivos Corrientes	B/. 22,552,606	B/. 1,886,770	B/. 1,748,971	B/. 2,136,540
Inventarios	B/. 122,954	B/. 110,564	B/. 117,938	B/. 123,671
Cuentas por cobrar clientes y otros	B/. 667,176	B/. 454,619	B/. 368,297	B/. 378,084
Ingreso Total	B/. 9,233,059	B/. 8,397,588	B/. 8,930,658	B/. 8,841,548
Liquidez (Activo corrientes / Pasivos corrientes)	0.19	1.98	2.42	2.16
Capital de trabajo (Activos corrientes - Pasivos corrientes)	(18,210,831)	1,841,625	2,486,017	2,481,120
Prueba de Acido (Activos corrientes - inventario / Pasivos Corrientes)	0.19	1.92	2.35	2.10
Rotacion de cuentas por Cobrar (Ingreso total /cuentas por cobrar promedio)	13.84	18.47	24.25	23.39
Periodo promedio de cobro 365 Dias / Rotacion de cuentas por cobrar	26.37	19.76	15.05	15.61

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 2014:

Al cumplir catorce 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 2014 se vio un leve aumento en nuestros ingresos de habitación, afectada por un aumento en la tarifa promedio, este aumento en habitaciones fue de B/.6,628 comparado con el 2013 . Al igual nuestros ingresos globales sufrieron un aumento por B/. 835,471 en comparación con el 2013.

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 2014 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 2014

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.

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).

Albin Díaz – Gerente de Contabilidad

Nacionalidad: Panameña. Fecha de nacimiento: 6 de Marzo de 1971. Domicilio comercial: Gamboa. Apartado postal: 0816-02009. Correo electrónico: adiaz@gamboaresort.com. Teléfono 314-5000. Fax 232-4865.

Licenciado en Contabilidad de la Universidad Nacional de Panamá. Ha trabajado en el sector turístico durante 14 años, en hoteles del Grupo Bern Hotels & Resorts (Hotel Gamboa, Miramar, Crowne Plaza, Hotel Playa Bonita y Holiday Inn, Westin, LeMeridien.).

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.

3. *Auditores Externos*:

BDO Bustamante & Bustamante: Tumba Muerto, Calle El Paical N J-32, Apartado 0831-00303, Teléfono 279-9700, Fax 236-4143, nuestro auditor es el Sr. Roman Quiros, correo electrónico rquiros@bdo.com.pa

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 2014 estuvimos laborando con un promedio de 193 empleados.

D. PROPIEDAD ACCIONARIA:

Con respecto a la propiedad accionaria que mantienen a la fecha del informe 31 de diciembre de 2014, 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%

IV

ACCIONISTAS PRINCIPALES

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ACCIONISTAS PRINCIPALES

Período terminado el 31 de diciembre de 2014

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 2014.

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 2014

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 2014, nuestra relación es de solo tour operador, por la relación que existía con Gamboa, se reciben clientes para hacer uso de las actividades como Teleférico, Exhibiciones y Marina y algunos que incluyen alimentos y bebidas.

VI

TRATAMIENTO FISCAL

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

TRATAMIENTO FISCAL

Período terminado el 31 de diciembre de 2014

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 2014

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
2013	1,500,000	1,500,000
2014	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

Tropical Resorts Internatinal, Inc. (Panamá)
(Gamboa Rainforest Resort)
RESUMEN FINANCIERO
Para el reporte del año 2014

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Comparación de Periodo 2014,2013,2012 y 2011							
		2014		2013		2012		2011
Ventas o Ingresos Totales	B/.	9,233,059	B/.	8,397,588	B/.	8,753,658	B/.	8,841,548
Margen de Costos Operativos		54.66%		54.83%		53.42%		51.43%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	1,267,772	B/.	1,224,934	B/.	1,151,327	B/.	1,181,875
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	446,276	B/.	400,861	B/.	364,651	B/.	405,579
Energía y Mantenimiento	B/.	1,128,754	B/.	1,064,557	B/.	1,017,545	B/.	1,017,545
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	-1,106,262	B/.	-1,304,372	B/.	-673,836	B/.	-627,685
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	(0.74)	B/.	(0.87)	B/.	(0.45)	B/.	(0.42)
Depreciación y Amortización	B/.	1,010,570	B/.	1,006,574	B/.	1,063,404	B/.	1,137,827
Gastos Financieros	B/.	1,425,016	B/.	1,400,779	B/.	1,398,547	B/.	1,397,482
Otros Ingresos / Int. Ganados / Fideicom	B/.		B/.	201,236	B/.	200,814	B/.	218,484
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	4,341,775	B/.	3,728,395	B/.	4,234,988	B/.	4,617,660
Activos Totales	B/.	24,352,357	B/.	24,541,240	B/.	25,816,721	B/.	27,014,798
Pasivo Circulante	B/.	22,552,606	B/.	1,886,770	B/.	1,748,971	B/.	2,136,540
Deuda a Largo Plazo	B/.	59,038	B/.	19,714,733	B/.	19,714,733	B/.	20,549,081
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Déficit	B/.	-12,180,293	B/.	-11,074,031	B/.	-9,769,659	B/.	-9,095,823
Total Patrimonio	B/.	1,244,707	B/.	2,350,969	B/.	3,655,341	B/.	4,329,177
Razones Financieras								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		18.17		9.19		5.87		5.24
Capital de Trabajo		(18,210,831)		1,841,625		2,486,017		2,481,120
Razón Corriente		0.19		1.98		2.42		2.16
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.54		3.29		3.34		3.25

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

(Empaste adicional de los auditores insertado en este informe)

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

Informe de los Auditores
Independientes

y

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

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 Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 27

BDO

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 2014, y los estados de ganancias o pérdidas, 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 necesaria 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 si 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.

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.

BDO

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

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

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 2014, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto Importante que no Afecta la Opinión

La Compañía es miembro de un grupo de compañías relacionadas y, tal como se divulga en la Nota 4 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

27 de marzo de 2015.
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 2014
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2014	2013
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,291,899	559,908
Depósitos a plazo fijo restringido	5	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	6	667,176	454,619
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	4	633,906	1,006,591
Inventario de bebidas, alimentos y otros		122,954	110,564
Gastos pagados por anticipado		125,840	96,713
Total de activos corrientes		4,341,775	3,728,395
Activos no corrientes:			
Edificio, mobiliario, equipos y mejoras, neto	7	19,781,698	20,633,438
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero	8	96,865	-
Depósito en garantía y otros activos		132,019	179,407
Total de activos no corrientes		20,010,582	20,812,845
Total de activos		24,352,357	24,541,240
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Arrendamientos financieros por pagar	8	44,736	18,941
Bonos por pagar	9	19,714,733	-
Cuentas por pagar, proveedores		819,413	318,642
Depósitos y adelantos de clientes		27,418	103,488
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	4	1,150,120	606,130
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		796,186	839,569
Total de pasivos corrientes		22,552,606	1,886,770
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9	-	19,714,733
Arrendamientos financieros por pagar	8	59,038	13,772
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	13	108,091	285,091
Prima de antigüedad e indemnización por pagar		387,915	289,905
Total de pasivos no corrientes		555,044	20,303,501
Total de pasivos		23,107,650	22,190,271
Compromisos y contingencias	17		
Patrimonio:			
Capital pagado	10	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado		(12,180,293)	(11,074,031)
Total de patrimonio		1,244,707	2,350,969
Total de pasivos y patrimonio		24,352,357	24,541,240

Las notas en las páginas 5 a la 27 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Cifras en Balboas)

	Nota	2014	2013
Ingresos:			
Habitaciones		2,868,030	2,861,402
Alimentos y bebidas		3,909,912	3,345,600
Paseos y exhibiciones		961,735	866,182
Licencias vacacionales	12	177,000	177,000
Otros	13	1,316,382	1,147,404
Total de ingresos		9,233,059	8,397,588
Costos y gastos			
Costo de habitaciones		1,091,393	1,156,317
Costo de alimentos y bebidas		2,895,728	2,531,272
Costo de paseos y exhibiciones		517,351	462,447
Costo de servicios de comunicación		1,626	2,777
Costo de mantenimiento y energía		1,128,754	1,064,557
Otros costos		541,264	451,678
Gastos generales y administrativos	14	1,267,772	1,224,934
Gastos de venta y mercadeo		446,276	400,861
Provisión para cuentas de dudoso cobro	6	24,000	24,000
Total de costos y gastos		7,914,164	7,318,843
Utilidad neta en operaciones		1,318,895	1,078,745
Gastos financieros, depreciación y amortización			
Gastos de intereses		1,425,016	1,400,779
Intereses ganados/fideicomiso de garantía		(10,429)	(24,236)
Depreciación y amortización	7, 8	1,010,570	1,006,574
Total de gastos financieros, depreciación y amortización		2,425,157	2,383,117
Pérdida neta		(1,106,262)	(1,304,372)
Pérdida neta por acción	10	(0.74)	(0.87)

Las notas en las páginas 5 a la 27 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 2014
(Cifras en Balboas)

	Capital pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2012	13,425,000	(9,769,659)	3,655,341
Pérdida neta - 2013	-	(1,304,372)	(1,304,372)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	13,425,000	(11,074,031)	2,350,969
Pérdida neta - 2014	-	(1,106,262)	(1,106,262)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	13,425,000	(12,180,293)	1,244,707

Las notas en las páginas 5 a la 27 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 2014
(Cifras en Balboas)

	Nota	2014	2013
Flujos de efectivos de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(1,106,262)	(1,304,372)
Ajustes para conciliar la pérdida neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	7, 8	1,010,570	1,006,574
Provisión para cuentas de dudoso cobro	6	24,000	24,000
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		(313,245)	9,112
Ingreso diferido por licencias vacacionales	12	(177,000)	177,000
Intereses ganados		(10,429)	(24,236)
		(572,366)	(111,922)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar		(236,557)	(86,322)
Aumento (disminución) en inventarios		(12,390)	7,374
Aumento (disminución) en gastos pagados por anticipado		(29,127)	10,079
(Disminución) aumento en fondo de cesantía		-	(17,829)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores		500,771	(5,260)
(Disminución) aumento en depósitos y adelantos de clientes		(76,070)	63,294
(Disminución) aumento en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(43,383)	68,142
Aumento en intereses ganados		10,429	24,236
Disminución depósito en garantía y otros activos		47,388	-
Provisión para prima de antigüedad e indemnización por pagar		411,255	-
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(50)	(48,208)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones a edificio, mobiliario, equipos y mejoras	7	(158,830)	(273,264)
Construcción en proceso		-	(53,165)
Efectivo recibido de compañías relacionadas		916,675	729,423
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		757,845	402,994
Flujos de efectivo por las actividades financieras:			
Arrendamientos financieros		71,061	(17,519)
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero		(96,865)	-
		(25,804)	(17,519)
Aumento neto en el efectivo		731,991	337,267
Efectivo al inicio del año		559,908	222,641
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	1,291,899	559,908

Las notas en las páginas 5 a la 27 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, la compañía firmó un contrato de concesión con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) 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.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión con la aprobación de la Junta Directiva y los Accionistas el 27 de marzo de 2015.

2. Políticas contables 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).

Cambios en políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2014

En estos estados financieros (consolidados o combinados) se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2014 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas, enmienda de diciembre de 2013

Esta enmienda a la NIC 24 requiere revelar información del personal clave de forma separada en la entidad que informa o de la casa matriz, debido a que es considerado una parte relacionada de la entidad que informa.

La enmienda a la norma no tiene ningún efecto cuantitativo en los estados financieros.

NIC 32 - Instrumentos financieros: presentación, enmienda de diciembre de 2011

La NIC 32, sin cambio, requiere que una entidad compense los activos financieros y pasivos financieros cuando existe un derecho legal exigible de compensarlos y se tiene la intención de liquidar en términos netos o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. La enmienda a la NIC 32 aclara los requisitos contables para compensar instrumentos financieros, bajo las siguientes condiciones:

a. No debe estar supeditada a un evento futuro.
b. Debe ser jurídicamente aplicable en todas las siguientes circunstancias:
   i. En el curso normal del negocio
   ii. En caso de impago
   iii. En caso de insolvencia o quiebra de la entidad y de la totalidad de las contrapartes.

La enmienda a la norma no tiene ningún efecto cuantitativo en los estados financieros (consolidados o combinados).

NIC 36 - Deterioro del valor de los activos, enmienda de mayo de 2013

La enmienda a la NIC 36 requiere que se revele información sobre el importe recuperable de activos (o unidades generadoras de efectivo) que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, cuando el importe recuperable se ha determinado sobre la base del valor en uso. Ciertas revelaciones son ahora sólo requeridas cuando una pérdida por deterioro ha sido registrada o reversada con respecto al activo o unidad generadora de efectivo. Otras revelaciones requeridas han sido aclaradas y ampliadas.

La enmienda a la norma no tiene ningún efecto cuantitativo en los estados financieros (consolidados o combinados)

CINIIF 21 - Gravámenes, enmienda de mayo de 2013

La CINIIF 21 es una interpretación de la NIC 37, la cual provee una guía de cuando reconocer un pasivo por gravamen impuesto por el gobierno. La CINIIF 21 aclara que el hecho obligatorio que da origen a un pasivo por gravamen es la actividad que impulse su pago, tal como hubiese sido identificada por la ley. El reconocimiento se produce progresivamente, tan pronto como el evento que origina la obligación ocurre durante un período de tiempo. Si el pago está sujeto a un umbral mínimo, el reconocimiento del pasivo por gravamen sólo se produce en el punto que se incumple el umbral, y no antes.

La enmienda a la norma no tiene ningún efecto cuantitativo en los estados financieros.

b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente

Una serie de nuevas normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2015 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros (consolidados o combinados). No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros (consolidados o combinados).

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	*Vigencia*
• NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar, enmienda anual de septiembre de 2014	1 de enero de 2016
• NIIF 9 - Instrumentos Financieros, emitida en julio de 2014	1 de enero de 2018
• NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes - emitida en mayo de 2014	1 de enero de 2017
• NIC 16 - Propiedad, planta y equipo, enmienda de mayo de 2014	1 de enero de 2016
• NIC 19 - Beneficio a empleados, enmienda anual de septiembre de 2014	1 de enero de 2016
• NIC 27 - Estados financieros separados, enmienda de agosto de 2014	1 de enero de 2016
• NIC 34 - Estados financieros intermedios, enmienda de septiembre de 2014	1 de enero de 2016

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 y equivalente de efectivo

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

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 ganancias o pérdidas 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 ganancias o pérdidas.

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.

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

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.

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 2013, la Administración no ha determinado deterioro.

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.

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 ganancias o pérdidas 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 ganancias o pérdidas 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

El Código de Trabajo indica que los empleadores deberán establecer un Fondo de Cesantía para pagar a los trabajadores la terminación de todo contrato de tiempo indefinido la prima de antigüedad y una indemnización en caso de un despido injustificado o una renuncia justificada.

Para el establecimiento del Fondo, el empleador cotizará trimestralmente la cuarta parte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y el cinco por ciento (5%) de la cuarta parte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el trabajador.

Las cotizaciones trimestrales se depositarán en fideicomisos administradas por entidades autorizadas e independientes del empleador, se reconocen como gastos de operaciones y son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta.

En cumplimiento con el Código de Trabajo, el Banco ha establecido un Fondo de Cesantía apropiado

3. 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.

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 ganancias o pérdidas. 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 similares.

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.

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 ganancias o pérdidas en períodos específicos.

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2014	2013
Cuentas por cobrar:		
Bern Hotels & Resorts Panamá	226,468	934,370
Eurolatin Hospitality, Corp.	-	20,633
Miraflores Development, Corp.	13,832	19,786
Inmobiliaria Meridiano, S. A.	-	14,793
Gamboa Tours, S. A.	383,635	13,625
Royal Vacations	3,124	2,459
Pilotec, S. A.	365	364
Ardeco	561	561
Superación Personal	5,921	-
	633,906	1,006,591
Cuentas por pagar		
Miramar Developments, Corp.	614,490	271,807
Paradise Beach, Corp.	297,743	123,928
Ventas y Proyectos	166,889	165,686
Superación Personal, S. A.	-	27,797
Solarium Hotel & Beach Club	16,733	16,734
Golden Mutual Investment, Corp.	1,064	118
Silver King Investment Corp.	2,058	60
Inmobiliaria Meridiano, S. A.	6,418	-
Eurolatin Hospitality, Corp.	43,280	-
OCEAN BUSINESS CENTER	1,445	-
	1,150,120	606,130
Remuneraciones del personal clave		
Salarios y otros beneficios a corto plazo para los empleados	237,539	368,882

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.

5. Efectivo y depósitos en banco

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

	2014	2013
En caja	22,000	22,000
En bancos, a la vista	1,258,187	526,196
En bancos, a plazo fijo	11,712	11,712
Efectivo y equivalente de efectivo	1,291,899	559,908
Depósitos a plazo fijo restringidos	1,500,000	1,500,000
Total de efectivo y depósitos en banco	2,791,899	2,059,908

El depósito plazo fijo por la suma de B/.11,712 (2013: 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 marzo de 2015 (2013: vencimiento en marzo de 2014).

6. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2014	2013
Clientes	715,238	489,763
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(51,235)	(47,068)
	664,003	442,695
Empleados y otros	3,173	11,924
	667,176	454,619

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

	2014	2013
Corriente	559,508	310,455
31 a 60 días	85,581	93,592
61 a 90 días	34,367	23,257
91 a 120 días	8,866	176
Más de 120 días	26,916	62,283
	715,238	489,763

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

	2014	2013
Saldo al inicio del año	47,068	24,000
Provisión cargada a gasto	24,000	24,000
Cuentas incobrables dadas de baja	(19,833)	(932)
Saldo al final del año	51,235	47,068

7. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras

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

	2014			
	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Costo:				
Edificio y mejoras	21,760,841	27,226	-	21,788,067
Equipo e instalaciones	4,395,125	12,203	-	4,407,328
Mobiliario y equipo de hotel	4,618,075	25,830	-	4,643,905
Mobiliario y equipo de oficina	1,211,411	20,578	-	1,231,989
Equipo rodante y naviero	1,418,251	66,678	-	1,484,929
Construcción en proceso	-	-	-	-
	33,403,703	152,515	-	33,556,218
Depreciación y amortización acumulada:				
Edificio y mejoras	6,007,449	435,388	-	6,442,837
Equipo e instalaciones	1,662,534	174,407	-	1,836,941
Mobiliario y equipo de hotel	2,786,570	266,177	-	3,052,747
Mobiliario y equipo de oficina	1,125,564	5,691	(6,315)	1,124,940
Equipo rodante y naviero	1,188,148	128,907	-	1,317,055
Construcción en proceso	-	-	-	-
	12,770,265	1,010,570	(6,315)	13,744,520
Valor neto	20,633,438	(858,055)	(6,315)	19,781,698

	2013			
	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Costo				
Edificio y mejoras	21,579,124	181,717	-	21,760,841
Equipo e instalaciones	4,395,125	-	.	4,395,125
Mobiliario y equipo de hotel	4,583,251	35,457	633	4,618,075
Mobiliario y equipo de oficina	1,205,757	5,654	-	1,211,411
Equipo rodante y naviero	1,394,270	23,981	-	1,418,251
Construcción en proceso	26,319	26,816	53,115	-
	33,183,846	273,625	53,768	33,403,703
Depreciación y amortización acumulada				
Edificio y mejoras	5,575,158	432,291	-	6,007,449
Equipo e instalaciones	1,488,401	174,133	-	1,662,534
Mobiliario y equipo de hotel	2,514,302	272,268	-	2,786,570
Mobiliario y equipo de oficina	1,108,302	17,262	-	1,125,564
Equipo rodante y naviero	1,083,493	104,655	-	1,188,148
Construcción en proceso	-	-	-	-
	11,769,656	1,000,609	-	12,770,265
Costo neto	21,414,190	(726,984)	53,768	20,633,438

Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

2014	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Equipo rodante y maquinaria	612,106	103,180	715,286
Depreciación acumulada	(612,106)	(6,315)	(618,421)
Valor neto	-	96,685	96,865

2013	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Equipo rodante y maquinaria	612,106	-	612,106
Depreciación acumulada	(606,141)	(5,965)	(612,106)
Valor neto	5,965	(5,965)	-

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

8. Arrendamientos financieros por pagar

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

	2014	2013
Banistmo, S. A.	103,774	32,713
Menos: porción corto plazo	(44,736)	(18,941)
Porción a largo plazo	59,038	13,772

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

	2014
2015	19,664
2016	15,785
2017	4,682
	40,131
Menos:	
Cargos financieros futuros	(7,418)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento	32,713

9. 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:

	2014	2013
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 están respaldados 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.

10. Capital pagado

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

	2014	2013
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 accionistas	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/.1,106,262 (2013: B/.1,304,372) entre el número de acciones en circulación durante el año.

11. Costos y beneficios a empleados

Los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2014	2013
Salarios y remuneraciones	2,174,227	1,876,952
Prestaciones laborales	783,087	654,589
Otros beneficios	192,837	367,935
	3,150,151	2,899,476

12. 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.

13. Otros ingresos

Los otros ingresos se resumen a continuación:

	2014	2013
Marina	851,253	686,512
Tiendas	253,786	251,063
Spa	99,170	106,762
Servicios de comunicación	2,866	10,373
Otros	109,307	92,694
	1,316,307	1,147,404

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se resumen a continuación:

	2014	2013
Salarios y otras remuneraciones	245,162	205,022
Prestaciones sociales	188,454	159,922
Otros	182,269	123,287
Cargos y comisiones bancarias	118,230	116,119
Gastos de representación	86,925	88,600
Alquileres	86,041	113,392
Otros beneficios empleados	72,470	105,238
Seguros generales	67,737	79,710
Mantenimiento de equipo cómputo	50,092	58,119
Atenciones	42,798	51,745
Alimentación a colaboradores	26,616	22,189
Transporte local	19,577	20,538
Cuotas y suscripciones	17,635	17,132
Gastos de teléfono	14,179	13,455
Servicios de protección	12,919	7,568
Papelería y útiles de escritorio	9,650	7,807
Transporte a empleados	9,603	5,926
Honorarios profesionales	8,250	8,070
Uniformes	3,916	2,654
Pago eventuales	2,587	10,385
Donaciones	1,100	3,991
Gastos de cobranza	695	2,264
Impuestos municipales	658	302
Correos, portes y fax	209	1,499
	1,267,772	1,224,934

15. 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.

16. 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%

17. 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.

18. 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
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:

	2014	2013
Total deuda	19,818,507	19,747,446
Menos: efectivo (Nota 5)	(2,791,899)	(2,059,908)
Deuda neta	17,026,608	17,687,538
Total de patrimonio	1,244,707	2,350,969
Total	18,271,315	20,038,507
Razón de apalancamiento	93%	88%

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 2014) 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 2015.*

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 2013.

Ver adjunto Declaración Notarial Jurada del 30 de marzo del 2015,
y firmada en original por: Jose Manuel Bern, Néstor González, Mario Ramírez y Magdiel Anria.

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.

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

26 S 15 B/. 8.00

POSTALIA 037.504

NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo de dos mil quince (2015), ante mi **MELISSA DEL CARMEN SOSSA LUCIANI**, Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos noventa y nueve-trescientos cinco (8-499-305), comparecieron personalmente: **JOSÉ MANUEL BERN**, varón, panameño ,mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y dos-ochenta y seis (8-462-86), **NESTOR GONZALEZ**, varón, panameño, mayor de edad, abogado de profesión, soltero, vecino de ésta 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 cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuarenta y cuatro-ochocientos cuarenta y ocho (8-244-848); Secretario, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de **TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, 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 quienes conozco a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por éste 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 catorce (2014).----------

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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, para el periodo correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil catorce (2014) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014).----------

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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, 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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----------

d.4 Ha 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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, 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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

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

empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ.**----------

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 RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la Empresa.----------

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

==========

Leída como les fue ésta 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 VALDÉS, 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 ésta 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.----------

JOSÉ MANUEL BERN

NESTOR GONZALEZ

MARIO RAMIREZ

MAGDIEL ANRÍA

ARGELIS OMAIRA CANO DE TEJADA

JILNARDO MORAN VALDES

MELISSA DEL CARMEN SOSSA LUCIANI, Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá.----------