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

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
IN-A

Período terminado el 31 de diciembre de 2015

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

Panamá, República de Panamá 20 de marzo de 2016

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:	Jim Peebles
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 2015

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%

Capitalización y endeudamiento:

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

1. El 2 de agosto se efectuó el pago de la redención de los Bonos Corporativos Rotativos por un monto de Veinte Millones (B/.20,000,000) de la serie A y serie B de Tropical Resorts como establecido en su emisión en el año 2010, el mismo día se efectuó la nueva emisión de Bonos Rotativos de Tropical Resorts international bajo las series C y D por un total de (B/.18,250,000)con vencimiento el 2 de agosto 2025(10años).

Adicional, el Emisor mantiene obligaciones financieras derivadas de un contrato de arrendamiento financiero celebrado con HSBC Bank (Panama) S.A., relacionado con el equipo flotas de vehículos 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 2015 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 2015, 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	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 2015| 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.

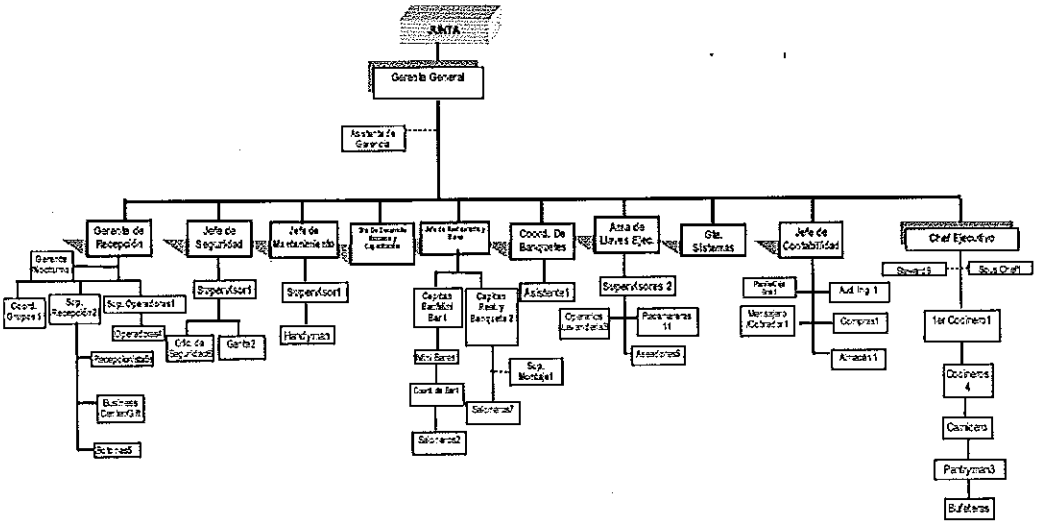
Principales Competidores:
Actualmente, su principal competidor es el Radisson Summit Hotel and Golf Panamá, el cual cuenta con aproximadamente 103 habitaciones y también se encuentra ubicado en las riveras del Canal de Panamá.

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 2015, se realizaron ajustes en cuanto a la cantidad de personal , el número promedio de empleados fue de 185 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	48
Rainforest, Marina y Áreas Verdes	24
Admón., R.H., Ventas, otras.	79
Totales	**185**

E. *PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS*:

Al 31 de diciembre de 2015 el Resort tenía una inversión en Propiedades, Planta y Equipo por el Orden de B/.34,482,739 desglosado de la siguiente forma:

ACTIVOS FIJOS		*31-Dic-15*
Edificio y Mejoras:		
Edificio	B/.	21,820,239
Equipo e Instalaciones Permanentes		4,429,292
Mobiliario y Equipo del Hotel		4,731,727
Mobiliario y Equipo de Oficina		1,281,925
Equipo Rodante y naviero		2,211,619
Construcción en proceso		7,937
Total de Activos Fijos	B/.	34,482,739

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 2015, se invirtió en la remodelación de las habitaciones aéreas verdes y pintura de hotel principal adicional a actualizaciones de equipos de aire acondicionados principalmente los Chiller.

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 Zika , 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 15 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 2016 se esperan ventas similares al mismo período del 2015, nuestra estrategia es controlar costos y gastos, para minimizar el impacto del alza en el combustible, energía y sus derivados.

Proyecciones

Este año 2015 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 2015

Nota: El día 21 de octubre de 2015 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.

		2015		2014		2013		2012
Activos corrientes	B/.	2,055,564	B/.	4,341,775	B/.	3,728,395	B/.	4,234,988
Pasivos Corrientes	B/.	892,209	B/.	22,552,606	B/.	1,886,770	B/.	1,748,971
Inventarios	B/.	128,467	B/.	122,954	B/.	110,564	B/.	117,938
Cuentas por cobrar clientes y otros	B/.	406,599	B/.	667,176	B/.	454,619	B/.	368,297
Ingreso Total	B/.	8,478,515	B/.	9,233,059	B/.	8,397,588	B/.	8,930,658
Liquidez (Activo corrientes / Pasivos corrientes)		2.30		0.19		1.98		2.42
Capital de trabajo (Activos corrientes - Pasivos corrientes)		1,163,355		(18,210,831)		1,841,625		2,486,017
Prueba de Acido (Activos corrientes - inventario / Pasivos Corrientes)		2.16		0.19		1.92		2.35
Rotacion de cuentas por Cobrar (Ingreso total /cuentas por cobrar promedio)		20.85		13.84		18.47		24.25
Periodo promedio de cobro 365 Dias / Rotacion de cuentas por cobrar		17.50		26.37		19.76		15.05

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 2015:

Al cumplir quince 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 2015 se vio una disminución en los ingresos de habitación aunque se mantuvo una tarifa por arriba de los 115, este disminución se vio afectada por las habitaciones vendidas que fueron menos que el 2014. Al igual que los ingresos globales sufrieron disminución por alrededor de 710 k.

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 2015 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 2015

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.

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

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

Jim Peebles – Gerente General

MBA / Fluidez en portugués, español, ingles. # Ganador de un premio de liderazgo de Marriot International en 11 propiedades en 8 países.
Asistencia Internacional para Resorts at Luxury & Boutique Projects
Julio de 2002
Apareció en la revista Forbes " los 16 mejores destinos para el 2016 finca Lerida
Asistente Contraloría hasta Gerente General at Marriott International enero 1982 junio 2002.
Gerente de Ventas Surfers Paradise Marriot Resort & Spa Australia - 1992

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 15 años, en hoteles del Grupo Bern Hotels & Resorts (Hotel Gamboa, Miramar, Crowne Plaza, Hotel Playa Bonita y Holiday Inn, Westin, LeMeridien.).

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 2015 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 2015

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 2015.

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 2015

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 2015, 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 2015

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 2015

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.

El 28 de julio de 2015 se realiza una nueva emisión de Bonos según resolución N. 460-15 Bonos Corporativos Rotativos por 18,250,000.en dos series "C" por 10,000,000 y el "D" por 8,250,000 con vencimiento el 2 de agosto del 2025.

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
2015	1,500,000	1,500,000

2. *Títulos de Deuda*

En julio de 2015, 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/.18,250,000 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 C y Serie D, una por B/.10,000,000 y otra por 8,250,000 tendrán fecha de vencimiento de 10 años contados a partir del 2 de agosto de 2015

Los intereses son pagados trimestralmente todos los días 15 de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre, sobre una tasa anual de 7% para la Serie D y 7% para la Serie C. 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 2015

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Comparación de Período 2015,2014,2013 y 2012			
	2015	2014	2013	2012
Ventas o Ingresos Totales	B/. 8,478,515	B/. 9,233,059	B/. 8,397,588	B/. 8,753,658
Margen de Costos Operativos	55.80%	54.66%	54.83%	53.42%
Gastos Generales y Administrativos	B/. 1,282,009	B/. 1,267,772	B/. 1,224,934	B/. 1,151,327
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/. 477,686	B/. 446,276	B/. 400,861	B/. 364,651
Energía y Mantenimiento	B/. 1,161,279	B/. 1,128,754	B/. 1,064,557	B/. 1,017,545
Utilidad o Pérdida Neta	B/. -1,333,135	B/. -1,106,262	B/. -1,304,372	B/. -673,836
Acciones emitidas y en circulación	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/. (0.89)	B/. (0.74)	B/. (0.87)	B/. (0.45)
Depreciación y Amortización	B/. 1,082,641	B/. 1,010,570	B/. 1,006,574	B/. 1,063,404
Gastos Financieros	B/. 1,333,985	B/. 1,425,016	B/. 1,400,779	B/. 1,398,547
Otros Ingresos / Int. Ganados / Fideicom	B/. 95,492	B/. 0	B/. 201,236	B/. 200,814

BALANCE GENERAL				
Activo Circulante	B/. 2,055,564	B/. 4,341,775	B/. 3,728,395	B/. 4,234,988
Activos Totales	B/. 22,645,326	B/. 24,352,357	B/. 24,541,240	B/. 25,816,721
Pasivo Circulante	B/. 892,209	B/. 22,552,606	B/. 1,886,770	B/. 1,748,971
Deuda a Largo Plazo	B/. 18,250,000	B/. 59,038	B/. 19,714,733	B/. 19,714,733
Capital Pagado	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000
Déficit	B/. -13,513,428	B/. -12,180,293	B/. -11,074,031	B/. -9,769,659
Total Patrimonio	B/. -88,428	B/. 1,244,707	B/. 2,350,969	B/. 3,655,341

Razones Financieras:				
Dividendos por acción	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total /Patrimonio	-216.47	18.70	9.19	5.87
Capital de Trabajo	1,163,355	(18,210,831)	1,841,625	2,486,017
Razón Corriente	2.30	0.19	1.98	2.42
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.55	3.54	3.29	3.34

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 2015

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 - 24

Tel: +507 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y de 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), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables 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 conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para 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 acerca de 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 debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros por el Hotel, 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 del Hotel. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas 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 firmas miembros independientes.

Tel: +507 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y de 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfásis de Asunto

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se revela en la Nota 10 de estos estados financieros mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las compañías del grupo.

BDO
11 de marzo de 2016.
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 firmas miembros independientes.

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2015
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2015	2014
Activos corrientes:			
Efectivo	5	1,414,302	1,291,899
Efectivo restringido	6	-	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	7	406,599	667,176
Inventario de bebidas, alimentos y otros		128,467	122,954
Impuestos y gastos pagados por anticipado		106,196	125,840
Total de activos corrientes		2,055,564	3,707,869
Activos no corrientes:			
Fondo de redención	8	-	285,267
Edificio, mejoras, mobiliario y equipo, neto	9 y 12	19,007,157	19,878,563
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	10	1,443,606	633,906
Fondo de cesantía		120,400	113,420
Depósito en garantía		18,599	18,599
Total de activos no corrientes		20,589,762	20,929,755
Total de activos		22,645,326	24,637,624
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	11	-	20,000,000
Arrendamientos financieros por pagar	12	44,736	36,046
Cuentas por pagar - Proveedores		290,356	819,413
Adelantos recibidos de clientes		73,120	27,419
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		483,997	796,185
Total de pasivos corrientes		892,209	21,679,063
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	11	18,250,000	-
Arrendamientos financieros por pagar - Porción no corriente	12	22,992	67,728
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	10	1,398,660	1,150,120
Cuentas por pagar - Accionista	10	1,750,000	-
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	13	9,781	108,091
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		410,112	387,915
Total de pasivos no corrientes		21,841,545	1,713,854
Total de pasivos		22,733,754	23,392,917
Compromisos	19		
Patrimonio:			
Acciones de capital	14	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado		(13,513,428)	(12,180,293)
Total de patrimonio		(88,428)	1,244,707
Total de pasivos y patrimonio		22,645,326	24,637,624

Las notas en las páginas 5 a la 24 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 2015
(Cifras en Balboas)

	Nota	2015	2014
Ingresos:			
Habitaciones		2,459,860	2,868,030
Alimentos y bebidas		3,501,925	3,909,912
Paseos y exhibiciones		1,007,935	961,735
Licencias vacacionales	13	132,750	177,000
Otros servicios	15	1,376,045	1,316,382
Total de ingresos		8,478,515	9,233,059
Costos y gastos:			
Costo de habitaciones		(982,730)	(1,091,393)
Costo de alimentos y bebidas		(2,629,854)	(2,895,728)
Costo de paseos y exhibiciones		(489,811)	(517,351)
Costo de servicios de comunicación		(897)	(1,626)
Costo de mantenimiento y energía		(1,161,279)	(1,128,754)
Otros costos		(462,250)	(541,264)
Depreciación y amortización	9	(1,082,641)	(1,010,570)
Gastos generales y administrativos	16	(1,282,009)	(1,291,772)
Gastos de ventas y mercadeo		(477,686)	(446,276)
Total de costos y gastos		(8,569,157)	(8,924,734)
(Pérdida) ganancia en operaciones		(90,642)	308,325
Otros (egresos) ingresos financieros, netos:			
Gastos financieros		(1,337,985)	(1,425,016)
Ingresos financieros - Fideicomiso de garantía		95,492	10,429
Total de otros (egresos) ingresos financieros, netos		(1,242,493)	(1,414,587)
Pérdida neta		(1,333,135)	(1,106,262)
Pérdida neta por acción	14	(0.89)	(0.74)

Las notas en las páginas 5 a la 24 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 2015
(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Déficit acumulado	Total de patrimonio
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
Pérdida neta - 2015	-	(1,333,135)	(1,333,135)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**13,425,000**	**(13,513,428)**	**(88,428)**

Las notas en las páginas 5 a la 24 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 2015
(Cifras en Balboas)

	Nota	2015	2014
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(1,333,135)	(1,106,262)
Partidas para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado en actividades de operación:			
Depreciación y amortización	9	1,082,641	1,010,570
Provisión para cuentas de cobro dudoso	7	24,000	24,000
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		99,975	313,245
Ingreso diferido por licencias vacacionales		(98,310)	(177,000)
		(224,829)	64,553
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		236,577	(236,557)
Aumento en inventarios		(5,513)	(12,390)
Disminución (aumento) en impuestos y gastos pagados por anticipado		19,644	(29,127)
Aumento en fondo de cesantía		(6,980)	-
Disminución en depósitos en garantía		-	47,388
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - Proveedores		(529,057)	500,771
Aumento (disminución) en adelantos recibidos de clientes		45,701	(76,070)
Disminución en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		(312,188)	(43,383)
Prima de antigüedad e indemnización, pagada		(77,778)	(215,235)
Efectivo generado por actividades de operación		(629,594)	(64,603)
Efectivo neto usado en actividades de operación		(854,423)	(50)
Actividades de Inversión			
Redención de fondos		285,267	-
Redención de efectivo restringido		1,500,000	-
Pagos por adquisición de activos fijos		(211,235)	(87,769)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		1,574,032	(87,769)
Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a banco - Bonos		(1,750,000)	-
Efectivo pagado por arrendamientos financieros		(36,046)	(96,865)
Efectivo (pagado a) recibido de compañías relacionadas		(561,160)	916,675
Efectivo recibido de accionista		1,750,000	-
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento		(597,206)	819,810
Aumento neto del efectivo		122,403	731,991
Efectivo al inicio del año		1,291,899	559,908
Efectivo al final del año	5	1,414,302	1,291,899

Las notas en las páginas 5 a la 24 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) ("El Hotel") 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. El Hotel está 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, el Hotel firmó un contrato de concesión con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) el 14 de marzo de 1998. El Hotel se comprometió a 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.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del Hotel el 11 de marzo de 2016.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración del Hotel ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables del Hotel. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revela en la Nota 4.

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

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

Cambios en políticas contables

a) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2015

No hubo nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2015 o en fecha posterior.

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

Una serie de normas e interpretaciones nuevas son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2016 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	*Vigencia*
• NIIF 7 - Instrumentos Financieros, emitida en 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 2018
• NIIF 16 - Arrendamientos financieros, emitida en enero de 2016	1 de enero de 2019

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Activos financieros

El Hotel clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Hotel considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Los depósitos a plazos que se encuentran restringidos se presentan como actividades de inversión.

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por servicios al crédito, y en caso de deterioro, se establece una provisión para cuentas de cobro dudoso. Las cuentas por cobrar se presentan netas de esta provisión.

Provisión para cuentas de cobro dudoso
La Administración estima la provisión para cuentas de cobro dudoso con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

Deterioro - Activos financieros
Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Hotel, en los términos que el Hotel no consideraría de otro modo las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

Pasivos financieros

El Hotel clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Cuentas por pagar y otros pasivos
Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Financiamientos
Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

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.

Edificio, mejoras, mobiliario y equipo

El edificio, mejoras, mobiliario y equipo 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 en que se efectúan.

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

La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

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

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Hotel es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo, que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida, si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Arrendamientos financieros

Aquellos contratos de arrendamiento que transfieren al Hotel los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamiento financiero, registrando al inicio del período de arrendamiento el activo, clasificado de acuerdo con su naturaleza, y la deuda asociada, por el valor razonable del bien arrendado, o el valor actual de las cuotas mínimas pactadas, si fuera inferior.

El importe de las cuotas pagadas se asigna proporcionalmente entre reducción del capital de la deuda por arrendamiento y el costo financiero, de forma que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente del pasivo. Los costos financieros se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas a lo largo de la vida del contrato.

Provisión

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, del Hotel tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Adelantos recibidos de clientes

El Hotel mantiene la política de recibir abonos de clientes para garantizar la prestación de servicios, los cuales son aplicados a la cuenta por cobrar después de generarse la factura de venta. Estos abonos son contabilizados como adelantos recibidos de clientes.

Beneficios a empleados - Fondo Cesantía

El Código de Trabajo indica que los empleadores deberán establecer un Fondo de Cesantía para pagar a los trabajadores a 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 cuotaparte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y el cinco por ciento (5%) de la cuotaparte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el trabajador.

Las cotizaciones trimestrales se depositarán en un fideicomiso administrado por una entidad autorizada e independiente 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 Hotel ha establecido un Fondo de Cesantía apropiado.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Hotel se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes del Hotel se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Ingresos por alimentación y bebidas
Este ingreso resulta por los diferentes eventos realizados por el Hotel y es reconocido al momento en que se presta el servicio.

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

Ingresos por licencias vacacionales:
El Hotel 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 quince (15) semanas a razón de una (1) 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.

4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se presentan a continuación.

Provisión para posibles cuentas incobrables
La revisión de los saldos individuales de los clientes con base en la calidad crediticia de cada uno, la tendencia de la economía y del mercado, y el análisis del comportamiento histórico de los saldos de clientes reconocidos como cuentas incobrables son factores utilizados para estimar la provisión que se debe establecer para posibles cuentas incobrables, lo que implica un uso elevado de juicio.

Impuesto sobre la renta
El Hotel está sujeto a un juicio significativo que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, el Hotel reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar que la creencia de la Administración sea soportable, el Hotel cree que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

El Hotel cree que sus provisiones por impuesto son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones, y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

Contingencias
El Hotel revisa los casos legales pendientes siguiendo la evolución de los procedimientos judiciales y al cierre del ejercicio, con el fin de evaluar la necesidad de establecer una provisión y realizar las revelaciones en sus estados financieros consolidados. Entre los factores considerados en la toma de decisiones sobre la provisión están la naturaleza del litigio, de la demanda, el proceso legal y el nivel potencial de daños en la jurisdicción en la que se ha llevado el litigio, demanda, el progreso del caso (incluyendo el progreso después de la fecha de los estados financieros consolidados), pero antes que las declaraciones sean emitidas, las opiniones o puntos de vista de los asesores legales, experiencia en casos similares y cualquier decisión de gestión del Hotel, en cuanto a cómo responderá al litigio, reclamación o evaluación.

5. Efectivo y equivalente de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalente de efectivo se detallan a continuación:

	2015	2014
En caja	22,000	22,000
En bancos, a la vista	1,392,302	1,258,187
En bancos, a plazo	-	11,712
	1,414,302	1,291,899

6. Efectivo restringido

El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2014 por B/.1,500,000 corresponde a depósito a plazo, devengaba una tasa de interés anual del 4.5% con vencimiento en marzo de 2015. El depósito a plazo garantizaba la emisión de bonos.

7. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2015	2014
Clientes	470,829	715,238
Provisión acumulada para cuentas de cobro dudoso	(66,277)	(51,235)
	404,552	664,003
Empleados	2,047	3,173
	406,599	667,176

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

	2015	2013
Corriente	330,588	559,508
31 a 60 días	61,420	85,581
61 a 90 días	40,106	34,367
91 a 120 días	11,298	8,866
Más de 120 días	27,417	26,916
	470,829	715,238

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	51,235	47,068
Provisión del año	24,000	24,000
Eliminación de cuentas incobrables	(8,958)	(19,833)
Saldo al final del año	66,277	51,235

8. Fondo de redención

El fondo de redención se constituyó como garantía para el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos. Este fondo se mantenía en una cuenta "Escrow" en el Banco Panamá cuyo monto ascendía a B/.285,267 en 2014.

9. Edificio, mejoras, mobiliario y equipo, neto

El edificio, mejoras, mobiliario y equipo se conformaban como sigue:

	2015		
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Costo:			
Edificio y mejoras	21,788,067	32,172	21,820,239
Equipo e instalaciones	4,407,328	21,964	4,429,292
Mobiliario y equipo de hotel	4,643,905	87,822	4,731,727
Mobiliario y equipo de oficina	1,231,989	49,936	1,281,925
Equipo rodante y naviero	2,200,215	11,404	2,211,619
Construcción en proceso	-	7,937	7,937
	34,271,504	211,235	34,482,739
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificio y mejoras	6,442,837	436,263	6,879,100
Equipo e instalaciones	1,836,941	14,166	1,851,107
Mobiliario y equipo de hotel	3,052,747	424,520	3,477,267
Mobiliario y equipo de oficina	1,124,940	63,453	1,188,393
Equipo rodante y naviero	1,935,476	144,239	2,079,715
	14,392,941	1,082,641	15,475,582
Costo neto	19,878,563	(871,406)	19,007,157

	2014			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Saldo al final del año
Costo	34,015,809	255,695	-	34,271,504
Depreciación y amortización acumulada	(13,382,371)	(1,016,885)	6,315	(14,392,941)
Costo neto	20,633,438	(761,190)	6,315	19,878,563

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Hotel es parte de un grupo de partes relacionadas, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí. Las cuentas por cobrar y por pagar no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de repago.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2015	2014
Cuentas por cobrar:		
Bern Hotels & Resorts Panamá	973,864	226,468
Gamboa Tours, S. A.	433,227	383,635
Aerotel, S. A.	27,767	-
Miraflores Development, Corp.	6,214	13,832
Property Management Solutions	1,608	-
Ardeco	561	561
Pilotec, S. A.	365	365
Royal Vacations	-	3,124
Superación Personal, S. A.	-	5,921
	1,443,606	633,906
Cuentas por pagar:		
Miramar Development, Corp.	704,894	614,490
Paradise Beach, Corp.	326,267	297,743
Ventas y Proyectos	166,889	166,889
Silver King Investment Corp.	83,237	2,058
Eurolatin Hospitality, Corp.	33,258	43,280
Inmobiliaria Meridiano, S. A.	28,621	6,418
The Luxury Laundry	22,747	-
Solarium Hotel & Beach Club	16,733	16,733
Royal Vacations	10,928	-
Superación Personal, S. A.	3,268	-
Ocean Business Center	1,417	1,445
Golden Mutual Investment, Corp.	401	1,064
	1,398,660	1,150,120
Cuentas por pagar - Accionista	1,750,000	-

	2015	2014
Transacciones:		
Ingresos -		
Gastos -		
Gastos - Remuneraciones del personal clave	381,840	237,539

11. Bonos por pagar

Antecedentes

El 30 de julio de 2010, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución CNV N°277-10, autorizó a Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos rotativos por un valor nominal total hasta de B/.20,000,000. Los bonos fueron emitidos en su totalidad en forma nominativa, registrado, sin cupones, en dos series "A2" y "B2", en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos y estarán representados por uno o más macro títulos o títulos globales.

Los bonos causaban una tasa de interés anual del 7%, pagaderos trimestralmente hasta su vencimiento el 2 de agosto de 2015.

Estos bonos estaban respaldados por el crédito general del emisor y por el Fondo de Redención constituido por el emisor y destinado al repago del capital e intereses hasta su vencimiento o en la fecha de su redención anticipada.

Los Bonos Serie B podían ser redimidos por el Emisor, una vez que los Bonos Serie A hubiesen sido cancelados o redimidos en su totalidad.

Modificación

El 28 de julio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV N°460-15, autorizó a Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) la emisión de una nueva serie de "Bonos Corporativos Rotativos" por un valor nominal total hasta de B/.20,000,000. Los Bonos fueron emitidos en su totalidad en forma nominativa, registrado, sin cupones, en dos series "C" y "D", en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos y estarán representados por uno o más macro títulos o títulos globales.

Los Bonos causan una tasa de interés anual del 7%, pagaderos trimestralmente hasta su vencimiento el 2 de agosto de 2025. Estos bonos están respaldados por el crédito general del Emisor.

Los Bonos 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.

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	2015	2014
Series de Bonos:		
Serie "A2" - es creada en la BVP como Serie "C"	-	10,000,000
Serie "B2" - es creada en la BVP como Serie "D"	-	10,000,000
Serie "C"	10,000,000	-
Serie "D"	8,250,000	-
	18,250,000	20,000,000
Porción corriente	-	(20,000,000)
Porción no corriente	18,250,000	-

12. Arrendamientos financieros por pagar

El Hotel mantiene contratos de arrendamiento financiero con Banistmo, S. A. para la adquisición de equipo rodante y maquinaria. El total de equipo rodante y maquinaria bajo arrendamiento financiero y su correspondiente depreciación acumulada se detallan así:

	2015	2014
Equipo rodante y maquinaria	715,286	715,286
Menos - Depreciación acumulada	(640,047)	(618,421)
	75,239	96,865

Las obligaciones en concepto de arrendamientos financieros eran las siguientes:

	2015	2014
Banistmo, S. A.	67,728	103,774
Porción corriente	(44,736)	(36,046)
Porción no corriente	22,992	67,728

13. Ingresos diferidos - Licencias vacacionales

Los ingresos diferidos en concepto de licencias vacacionales se reconocieron como un 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 reconocidos en las operaciones en el momento en que se incurrió en los mismos. En los últimos ocho (8) años, el Hotel no ha realizado ventas de licencias vacacionales. Los ingresos diferidos - Licencias vacacionales ascienden a B/.9,781 en 2015 (2014: B/.108,091).

14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se constituía como sigue:

	2015	2014
Autorizadas 1,500,000 acciones comunes sin valor nominal. Todas pagadas, 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/.1,333,135 en 2015 (2014: B/.1,106,262) entre el número de acciones en circulación durante el año.

15. Otros servicios

Los otros servicios se resumen a continuación:

	2015	2014
Marina	911,671	851,253
Tiendas	227,809	253,786
Spa	78,156	99,170
Servicios de comunicación	1,386	2,866
Otros	157,023	109,307
	1,376,045	1,316,382

16. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se resumen a continuación:

	2015	2014
Salarios y otras remuneraciones	297,005	245,162
Cargos y comisiones bancarias	99,319	118,230
Seguros generales	90,940	67,737
Honorarios profesionales	74,098	8,250
Alquileres	73,796	86,041
Prestaciones sociales	65,039	188,454
Transporte a empleados	60,509	9,603
Mantenimiento de equipo de cómputo	60,146	50,092
Representación	59,762	86,925
Atenciones	57,000	42,798
Otros beneficios a empleados	31,492	72,470
Provisión para cuentas de cobro dudoso	24,000	24,000
Cuotas y suscripciones	19,643	17,635
Alimentación a colaboradores	16,506	26,616
Transporte local	14,946	19,577
Teléfono	14,600	14,179
Papelería y útiles de oficina	12,052	9,650
Servicios de protección	11,129	12,919
Pagos eventuales	10,213	2,587
Uniformes	3,640	3,916
Impuestos	1,701	658
Donaciones	1,200	1,100
Gastos de cobranza	523	695
Correos, portes y fax	163	209
Misceláneos	182,587	182,269
	1,282,009	1,291,772

17. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta del Hotel por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2015, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros del Hotel están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación vigente, el Hotel es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley N°6 de Equidad Fiscal de 2 de febrero de 2005, se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).

- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta (CAIR).

El Hotel está obligado a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo al método tradicional, como el CAIR.

18. Régimen de incentivos

El Hotel 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.

19. Contrato de desarrollo, custodia y arrendamiento

El Hotel 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, el Hotel 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 el Hotel por el arrendamiento de las habitaciones, 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%

20. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, el Hotel está expuesto a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

En forma común como todos los demás negocios, el Hotel está expuesto a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos del Hotel para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición del Hotel a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Los principales instrumentos financieros utilizados por el Hotel, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar - Clientes
- Bonos por pagar
- Cuentas por pagar - Proveedores y de otro tipo

Algunos de los instrumentos financieros identificados por el Hotel son de corta duración, razón por la cual se presentan su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos del Hotel y, a la vez que conserva la responsabilidad final de éstos. La Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración del Hotel. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes para reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Hotel.

A continuación se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Hotel, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Hotel de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Hotel adquirió u originó el activo financiero respectivo.

El Hotel está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuenta corriente en bancos - Para mitigar el riesgo, el Hotel solamente mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local e internacional.

- Cuentas por cobrar que se originan por el arrendamiento de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, y otros servicios - Las políticas de administración de riesgo establecen abonos anticipados para cada habitación arrendada y la cobrabilidad del saldo restante con la entrega de las habitaciones por los huéspedes.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo de que el Hotel encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política del Hotel para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o el riesgo de daños a la reputación del Hotel.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

2015			
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	18,250,000	-	18,250,000
Cuentas por pagar - Proveedores	290,356	290,356	-

2014			
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	20,000,000	20,000,000	-
Cuentas por pagar - Proveedores	819,413	819,413	-

Riesgo operacional
El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas ocasionados por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptado.

Para administrar este riesgo, la Administración del Hotel mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política del Hotel es seguir los lineamientos de sus accionistas y mantener una base de capital sólida. En caso de necesitar flujo de efectivo, el Hotel podrá solicitar apoyo financiero a sus accionistas.

La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que el Hotel define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento, comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

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 2016.*

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 2015.

Ver adjunto Declaración Notarial Jurada del 28 de marzo del 2016,
y firmada en original por; Glen Champion, Jim Peebles 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
31 3 16 B/. 800
NOTARIA FOLIALIA 427.504

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

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 dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil dieciséis (2016), 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), **LAURA TABOADA**, mujer, panameña, mayor de edad, abogada de profesión, casada, vecina de ésta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos setenta y siete-quinientos noventa y cuatro (8-777-594), **JAMES GERARD PEEBLES**, varón, Norteamericano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número E-ocho-ciento diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y ocho (E-8-119448), **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 quince (2015).----------

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

Nº 92743

REPUBLICA DE PANAMA
31 3.16 B/. 800
NOTARIA UNDECIMA 127.504

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO

NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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 | **LAURA TABOADA**

JAMES GERARD PEEBLES | **MAGDIEL ANRIA**

ARGELIS OMAIRA CANO DE TEJADA | **JILNARDO MORAN VALDES**

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

REPUBLICA DE PANAMA NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO

Nº 92744