

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

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**  
IN-A

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

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

Panamá, República de Panamá 27 de marzo de 2024

*mm*  


**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: Acciones Comunes B/.1,500,000  
Gerente General: Edgar Pérez Cardoza  
Representante Legal: Ing. Herman Bern Pitti  
Números de teléfono: (507) 314-5000  
Dirección: Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón  
Poblado de Gamboa  
Apartado Postal No. 0816-02009, Zona 5 Panamá  
Contacto: Magdiel Anria  
Luisana Rosales  
Correo Electrónico: manria@bernhotelspanama.com  
lrosales@gamboaresort.com  
Lugar de Publicación del Informe: www.panabolsa.com

*MM*  
*✓*

I

**INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

ur/

~

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

**INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

*Periodo terminado el 31 de diciembre de 2023*

**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](mailto:manria@bernhotelspanama.com)

**Número de Teléfono:** (507) 314-5000

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:*

<u>Año</u>	<u>Canon Mensual</u>
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)

<u>Año</u>	<u>Canon Mensual</u>
1 al 15 inclusive	2.4%
16 al 30 inclusive	3.0%
31 a 40 inclusive	3.5%

**B. CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO:**

Al 31 de diciembre de 2023 el accionista mayoritario mantenía un porcentaje del 94.61 de las acciones emitidas y en circulación.

**C. 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 2023, la Junta Directiva de acuerdo con Registro Público está conformada por las siguientes personas:

Sus Directores son:

- 1.) Herman Bern Pittí
- 2.) Glen Champion
- 3.) Herman Bern Barbero
- 4.) José Manuel Bern
- 5.) Fernando Barbero

Sus Dignatarios son:

Presidente	Herman Bern Pittí
Vicepresidente	Glen Champion
Secretario	José Manuel Bern
Vocales	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 y Veinte mil doscientos cincuenta (20,250,000) Acciones Preferidas.



### 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.

## **D. 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 2023, se realizaron remodelaciones a las principales áreas del hotel, como, el lobby, el Bar Monkey, la piscina, el santuario de Perezosos.

### ***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 colaboradores desde mediados de 2020, actualmente no se están utilizando; las mismas están contiguas al Hotel.

Construidas a inicio en siglo XX como viviendas para los ejecutivos de la Compañía del Canal de Panamá en la antigua Zona del Canal.



## **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 comfortable 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.

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 Gamboa Zoovenirs 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, y el Chagres River View, restaurante de especialidades exclusivamente para cena, El Restaurante Don Caimán, 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 mts<sup>2</sup> 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.

### ➤ **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.



➤ *Bar:*

Nuestro Bar Monkey Bar, ofrece a los turistas un ambiente selecto en el cual puede disfrutar de buena comida, música, una fantástica vista al Río Chagres y puedes disfrutar de amaneceres como atardeceres.

*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 exhibiciones para deleite de los turistas denominados: Orquideario, Ranario, Mariposario y el Santuario de Perezosos. En los mismos tenemos diversas especies de la flora y fauna silvestre panameña. 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, 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 riberas del Canal de Panamá.

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

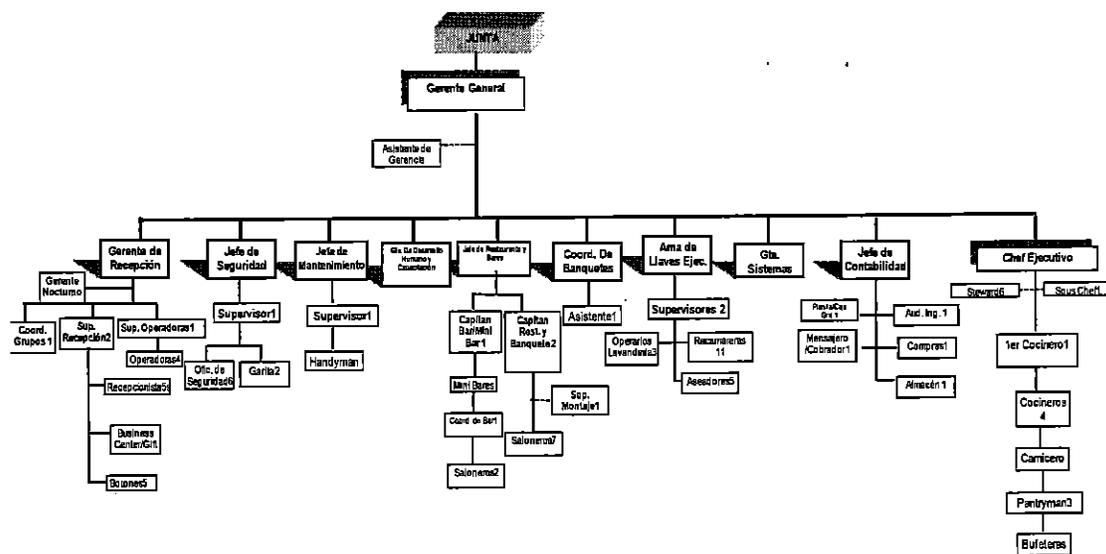
Principales Mercados:

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

**E. 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 2023, se realizaron ajustes en cuanto a la cantidad de personal, el número promedio de empleados fue de 130

Departamento	No. Empleados
Recepción	9
Ama de Llaves	13
Alimentos y Bebidas	42
Rainforest, Marina	19
Admón., R.H., Ventas, otras.	47
<b>Totales</b>	<b>130</b>

*Handwritten signatures and marks.*

**F. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:**

Al 31 de diciembre de 2023 el Resort tenía una inversión en Propiedades, Planta y Equipo por el Orden de B/. 36,155,769 desglosado de la siguiente forma:

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<u>31-Dic-23</u>	
<b><u>Edificio y Mejoras:</u></b>		
Edificio	B/.	22,402,921
Equipo e Instalaciones Permanentes		4,624,490
Mobiliario y Equipo del Hotel		5,154,173
Mobiliario y Equipo de Oficina		1,503,402
Equipo Rodante y otros		2,470,783
<b>Total de Activos Fijos</b>	<b>B/.</b>	<b><u>36,155,769</u></b>

**G. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS**

Actualmente no existe ninguna investigación o desarrollo en Tropical Resorts International.

**H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

Las tendencias del mercado turístico en Gamboa Rainforest Reserve se vieron reflejados en un aumento de viajeros en el segmento de familias procedentes de Estados Unidos y Canadá los cuales llegaron gracias a las campañas dirigidas a este mercado quienes son el mercado natural que llega a Panamá. También hubo esfuerzos dirigidos a la imagen del hotel y el reforzamiento de que Gamboa es un sitio dentro de una reserva para hacer actividades con un hotel que debe ser visita obligatoria al venir a Panamá. Otra tendencia que hemos observado es el crecimiento de los mercados del entretenimiento y filmaciones, gracias a los incentivos fiscales que el gobierno ofrece a empresas para que realicen dicha actividad en Panamá. Gamboa se ha beneficiado con varios grupos que han realizado dichas actividades aquí.

**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:

- Los viajeros buscan opciones de viaje sostenibles.
- La auténtica personalización se logrará a través de la inteligencia artificial.
- Cambio de los viajes basados en el “destino” a los viajes basados en la “pasión”.
- La demanda de experiencias inmersivas con conexiones auténticas y humanas continuará en aumento.
- Los viajes combinados continuarán siendo relevantes (negocios + ocio).

La Organización Mundial del Turismo (OMT) estima que la recuperación global de llegadas internacionales estará entre el 80% y el 95% al cierre del año 2023. El 58% de los expertos de la OMT opinan que la recuperación será a partir del 2024.

#### Inversión en la promoción del Resort:

Tropical Resorts International se promociona en continentes como Europa y América, 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 turístico en este periodo fue golpeado por los cierres de calles, producto de las protestas por la minería en Panamá.

#### Expectativas/Proyecciones:

Para el primer trimestre del 2024, se espera una alta ocupación tanto en los servicios de habitaciones, como son los tours, ya que es verano.



# II

## **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

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

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

**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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo Corrientes	B/ <u>1,314,546</u>	B/ <u>2,968,013</u>	B/ <u>1,292,152</u>	<u>1,743,313</u>
Pasivos Corrientes	B/ <u>822,941</u>	B/ <u>793,124</u>	B/ <u>1,028,543</u>	<u>1,270,829</u>
Inventarios	B/ <u>109,275</u>	B/ <u>109,275</u>	B/ <u>102,180</u>	<u>81,000</u>
Cuentas por Cobrar Clientes y otros	B/ <u>135,315</u>	B/ <u>132,820</u>	B/ <u>418,712</u>	<u>925,441</u>
Ingreso Total	B/ <u>8,502,128</u>	B/ <u>5,757,048</u>	B/ <u>2,626,390</u>	<u>3,970,012</u>
<b>Liquidez</b> (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1.60	3.74	1.26	1.37
<b>Capital de Trabajo</b> (Activos corrientes-Pasivos Corrientes)	491,605	2,174,889	263,609	472,484
<b>Prueba de Acido</b> (Activos corrientes-Inventario/Pasivo Corrientes)	1.46	3.60	1.16	1.31
<b>Rotación de cuentas por cobrar</b> (Ingreso total/Cuentas por cobrar promedio)	63.42	20.88	3.91	6.55
<b>Periodo promedio de cobro</b> (365 días/Rotación de cuentas por cobrar)	5.76	17.48	93.40	55.75

**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.

Con fecha del 4 de junio de 2019 se realizó una reunión extraordinaria de Accionistas en la cual se autorizó la modificación de la cláusula del pacto social de la sociedad de manera que, en adelante, se lea así:

a) Un millón quinientos mil (1,500,000) acciones comunes sin valor nominal, pero con derecho a voz y a voto en todas las reuniones que la Junta General de Accionistas o en los asuntos sometidos para la decisión a los accionistas de la sociedad y con derecho a dividendos.

b) Doscientos cincuenta mil (250,000) acciones preferidas Clase I (las accionistas Preferidas

Clase I) con un valor nominal de Cien balboas con 00/100(B/.100.00) cada una. Estas acciones preferidas Clase I no tendrán derecho a voz ni a voto en las reuniones de la Junta de Accionistas de la sociedad, y serán emitidas en forma nominativa.

c) Se aprueba de forma unánime la decisión de realizar todo lo necesario para ofrecer y efectuar el canje de los Bonos Corporativos emitidos por Tropical Resorts International Inc. (Panamá) con ocasión de la Resolución No. SMV 277-10 y cuya suma es de dieciocho millones doscientos cincuenta mil balboas con 00/100(B/.18,250,000) por acciones preferidas en Clase I.

d) Autoriza la capitalización como acciones preferidas, del saldo de las cuentas por pagar, accionista hasta por un máximo de Dos Millones 00/100(B/.2,000,000.00)

e) Se aprueba de forma unánime, la decisión proceder con la cancelación voluntaria por parte de Tropical Resort International Inc. (Panamá) en todos los valores inscritos en Bolsa de Valores de Panamá, S. A. así como la terminación del Registro de sus valores y su calidad de emisor ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, con ocasión de las Resoluciones CNV-149-98 de 30 de octubre de 1998, CNV No.150-98 del 30 de octubre de 1998 y la Resolución No. SMV 277-10 de 30 de julio de 2010

#### C. RESULTADOS DE OPERACIONES:

##### Resultados año 2023:

Después de pagar por una pandemia, hemos logrado estabilizar nuestras operaciones. Nuestra meta es incrementar y mantener los resultados positivos.

#### D. ANALISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

##### ➤ Objetivo de la administración:

Tener un negocio rentable y cumplir con los compromisos adquiridos con terceros.



➤ Estrategias:

Para el primer trimestre del 2024, se espera una alta demanda del sector turismo.

Nuestros grandes clientes nos confirmaron que estarán viajando, por lo que las perspectivas de ingresos para el próximo trimestre son altas.





***DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS,  
ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS***

*mm*  
*mm*

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

**Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2024*

**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](mailto: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.



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

También 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 Engineer 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](mailto: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](mailto: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 Corp, 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, Edificio Bay Front, apartado postal 0816-01660, Ave. Balboa, correo electrónico [fbarbero@empresasbern.com](mailto:fbarbero@empresasbern.com), con teléfono 269-0645.

El Licenciado Barbero posee título en Artes adquirido en la Universidad de Randolph 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, Edificio Miramar, apartado postal 7336 Panamá, Zona 5, correo electrónico [hbern@bernhotelspanama.com](mailto:hbern@bernhotelspanama.com), con teléfono 214-1000.

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

#### *b.) Ejecutivos*

#### **Edgar Pérez Cardoza - Gerente General**

Guatemalteco, con fecha de nacimiento 19 de enero de 1959, con domicilio comercial en Gamboa, apartado postal 0816-02009, Ave. Balboa, correo electrónico [eperez@gamboaresort.com](mailto:eperez@gamboaresort.com), teléfono 314-5000.

El señor Perez realizó estudios en la Universidad Iberoamericana, donde obtuvo la Licenciatura en Finanzas( México, DF), también realizó estudios en Cornell

University en el programa PDP, Professional Development Program. Obteniendo dos certificaciones internacionales: Advance Hospitality Management y Advance Hospitality Operations.

Conocimientos de los estándares y Cadena Marriott Internacional, sustentando el entrenamiento para gerentes: Marriott Executive Orientation

Ha trabajado en el área hotelera por más de veinticinco (25) años, en franquicias internacionales; Westin, Holiday Inn, Crowne Plaza y Marriott.

### **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](mailto:manria@bernhotelspanama.com), teléfono 314-5000.

El licenciado Anria realizó estudios en la Universidad Santa María La Antigua, posee licenciaturas en Contabilidad y 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, Westin Playa Bonita, Crowne Plaza Ciudad, Crowne Plaza Tocumen 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). Donde se desempeñó como Gerente de Auditoría.

### **Luisana Rosales - Gerente de Contabilidad**

Nacionalidad: panameña. Fecha de nacimiento: 10 de agosto de 1983. Domicilio comercial: Gamboa. Apartado postal: 0816-02009. Correo electrónico: [lrosales@gamboaresort.com](mailto:lrosales@gamboaresort.com). Teléfono 314-5000.

Licenciada en Finanzas y Banca de la Universidad Nacional de Panamá. Ha trabajado en el sector turístico durante 17 años, en hoteles del Grupo Bern Hotels & Resorts (Hotel Gamboa, Miramar, Crowne Plaza, Hotel Playa Bonita, y Le Meridien.).

## **2. Asesores Legales:**

**Galindo Arias & López;** Ave. Federico Boyd Scotia Plaza Pisos 9-11, Apartado 0816-03356; Panamá 7, República de Panamá Teléfonos: 303-0303, correo electrónico [gala@gala.com](mailto:gala@gala.com)



### 3. *Audidores Externos:*

BDO: Tumba Muerto, Calle El Paical N J-32, Apartado 0831-00303, Teléfono 279-9713, Fax 236-4143, nuestro auditor es el Sr. Jorge Cano, correo electrónico: jcano@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 2023 estuvimos laborando con un promedio de 130 empleados.

### D. PROPIEDAD ACCIONARIA:

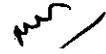
Con respecto a la propiedad accionaria que mantienen a la fecha del informe 31 de diciembre de 2023, sobre el grupo de Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados podemos señalar lo siguiente:

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

*Handwritten marks:*  
✓  
✓

# IV

## **ACCIONISTAS PRINCIPALES**



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

**ACCIONISTAS PRINCIPALES**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

**A. Accionistas mayoritarios de la compañía:**

A continuación, detallamos los accionistas mayoritarios del Tropical Resorts International, (Panamá) a la fecha de este informe 31 de diciembre de 2023

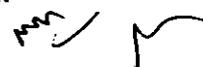
<i>Nombres</i>	<i>Aportes Efectuados</i>	<i>% del número total de acciones emitidas</i>
Compañías del Grupo Bern	1,419,119	94.61%
Otros Accionistas	80,881	5.39%

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

<i>Grupo de Acciones</i>	<i>Número de Acciones</i>	<i>% del Número de acciones emitidas</i>	<i>Número de Accionistas</i>	<i>% del número de accionistas</i>
1-100	23,511	1.57%	801	89.50%
101-250	7,464	0.50%	43	4.80%
251-900	9,260	0.62%	24	2.68%
901-5,000	14,000	0.93%	9	1.01%
5,001-13,000	63,794	4.25%	6	0.67%
13,001-115,000	623,511	41.57%	10	1.12%
115,001-600,000	758,460	50.56%	2	0.22%
<b>Totales</b>	<b>1,500,000</b>	<b>100%</b>	<b>895</b>	<b>100%</b>

**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***

*mm*

*mm*

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

**PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

**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, telemarketing, marketing 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.
- *Aventuras Gamboa:* Tropical Resort International, S.A. firmó un acuerdo en 2000 con la compañía Aventuras Gamboa, S.A. quién se dedica a ofrecer servicios de canopy a nuestros clientes.
- *Bike Park:* Tropical Resort International, S.A. firmó un acuerdo en febrero de 2000 con la compañía Bike Park; quién se dedica a realizar tours en bicicletas.



# VI

## TRATAMIENTO FISCAL

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

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

**TRATAMIENTO FISCAL**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

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:

- a) 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.
- b) Exoneración por quince (15) años del pago de impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la Compañía.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Exoneración total por veinte (20) 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. Mediante Resolución N° 35/07 de 2007, se aprobó la ampliación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, realizada mediante Resolución N° 87/98 del 30 de noviembre de 1998, de la nueva inversión a desarrollar por la empresa. El cómputo del tiempo de los incentivos que se otorgan a través de la presente resolución, se darán desde el momento que la empresa se inscribió (el 14 de diciembre de 1998) en el Registro Nacional de Turismo mediante Resolución 87/98 del 30 de Noviembre de 1998.
- f) Exoneración del Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI), establecido mediante Ley N°4 de 1994, modificada por el Decreto Ley N°79 del 7 de agosto de 2003.

*M/S*  
*M*

- g) Exoneración del Impuesto de Inmueble establecido sobre las fincas que a continuación se señalan, tomando en consideración la adquisición por parte de la empresa a título constitutivo de dominio de las mejoras que constituyen dicho establecimiento hotelero: Fincas N° 17491, Fincas N° 17493, Finca N° 17494, Finca N° 17496, Finca N° 17497, Finca N° 17498, Finca N° 17499 y Finca N° 17500, todas inscritas al Documento Redi N° 344524 de la Sección del Propiedad, Provincia de Colón.



# VII

## ***ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN***

Handwritten scribbles consisting of a wavy line and a vertical line with a horizontal tick at the bottom.

**TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)**  
*Gamboa Rainforest Resort*  
**ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2023*

**A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) ha realizado emisión de Acciones Comunes por la suma de 1,500,000 de las cuales la compañía fundadora emitiría mediante oferta pública sólo una porción. También se emitieron Acciones Preferidas por B/.20,250,000.

**1. Acciones y Títulos de participación:**

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

**Conciliación de número de acciones en circulación**

<i>Años</i>	<i>Acciones emitidas y en circulación al inicio de cada año</i>	<i>Acciones emitidas y en circulación al final de cada año</i>
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
2016	1,500,000	1,500,000
2017	1,500,000	1,500,000
2018	1,500,000	1,500,000
2019	1,500,000	1,500,000
2020	1,500,000	1,500,000
2021	1,500,000	1,500,000

2022	1,500,000	1,500,000
2023	1,500,000	1,500,000

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

*ms*

*~*

# III PARTE

## ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

*(Empaste adicional de los auditores insertado en este informe)*

A small, handwritten mark consisting of a few short, horizontal strokes, possibly a signature or initials.A larger, handwritten mark resembling a stylized letter 'M' or a similar symbol, with a vertical line on the left and a curved top.

## **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](http://www.panabolsa.com) y la misma estará a disposición de todo el público a más tardar el 1 de abril de 2018.*

*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 2017.

**Ver adjunto Declaración Notarial Jurada del 17 de marzo del 2021, y firmada en original por; José Manuel Bern, Laura Taboada, Edgar Perez y Magdiel Anria.**



# Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)

*(Gamboa Rainforest Resort)*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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

M /



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

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
ANEXO	V

---

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 27

---

*mm*

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) “la Compañía”, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asunto de Énfasis*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 10 de estos estados financieros, donde indicamos que la Compañía es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las compañías del grupo. 

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

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros.*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que esta.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identificamos durante la auditoría.

*Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

3 de abril de 2024.  
Panamá, República de Panamá

  
Kenneth Barroso Rendón  
Socio de Auditoría  
C.P.A. 0237-2008



**ANEXO**

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

**DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

**Equipo de trabajo del compromiso**

Socio  
Gerente  
Encargada

Kenneth Barroso Rendón  
Marisol Guevara Z.  
Dayanis González



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

**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	7	852,489	2,598,398
Cuentas por cobrar, neto	8	219,297	132,820
Inventario de bebidas, alimentos y otros		135,315	109,275
Impuestos y gastos pagados por anticipado		107,445	127,520
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,314,546</b>	<b>2,968,013</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Edificio, mejoras, mobiliario y equipo, neto	9	13,836,632	13,728,581
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6,10	384,989	621,240
Fondo de cesantía		133,071	109,245
Depósito en garantía		15,891	18,891
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>14,370,583</b>	<b>14,477,957</b>
<b>Total de activos</b>		<b>15,685,129</b>	<b>17,445,970</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	11	309,177	146,731
Adelantos recibidos de clientes		71,558	62,006
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	12	442,206	584,387
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>822,941</b>	<b>793,124</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6,10	110,026	2,300,729
Cuentas por pagar accionistas	10	-	749,048
Provisión para prima de antigüedad	13	303,580	194,711
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>413,606</b>	<b>3,244,488</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>1,236,547</b>	<b>4,037,612</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones de capital	14	13,425,000	13,425,000
Acciones preferidas	15	20,250,000	20,250,000
Déficit acumulado		(19,226,418)	(20,266,642)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>14,448,582</b>	<b>13,408,358</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>15,685,129</b>	<b>17,445,970</b>

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

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

**Estado de Resultados**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Alimentos y bebidas		3,038,605	2,207,546
Giras e ingresos relacionados		2,555,167	1,603,584
Habitaciones		2,240,064	1,554,313
Tiendas		387,105	212,417
Otros ingresos	16	281,187	177,523
Spa		-	1,665
<b>Total de ingresos</b>		<b>8,502,128</b>	<b>5,757,048</b>
<b>Costos departamentales:</b>			
Costo de alimentos y bebidas		1,850,174	1,407,878
Costo de habitaciones		804,425	606,073
Costo de giras e ingresos relacionados		717,610	467,696
Costo de tiendas		212,661	105,779
Otros costos		19,460	3,991
Costo de spa		-	2,257
<b>Total de costos departamentales</b>		<b>3,604,330</b>	<b>2,593,674</b>
<b>Gastos indirectos:</b>			
Gastos generales y administrativos	17	667,458	605,484
Servicios públicos		722,678	601,324
Gastos de mantenimiento		915,528	493,227
Gastos publicidad y mercadeo		513,795	299,406
Gastos de sistemas		93,214	84,392
<b>Total de gastos indirectos</b>		<b>2,912,673</b>	<b>2,083,833</b>
<b>Ganancia antes de gastos fijos, corporativos y otros</b>		<b>1,985,125</b>	<b>1,079,541</b>
<b>Gastos fijos y corporativos:</b>			
Administración corporativa		198,514	107,599
Pagos de alquiler y concesiones		109,796	88,643
Seguros a la propiedad		22,690	30,211
<b>Total de gastos fijos de operación</b>		<b>331,000</b>	<b>226,453</b>
<b>Ganancia antes de depreciación y amortización</b>		<b>1,654,125</b>	<b>853,088</b>
Depreciación y amortización	9	633,612	696,585
<b>Ganancia en operaciones</b>		<b>1,020,513</b>	<b>156,503</b>
<b>Otros egresos:</b>			
Otros ingresos no operativos		(28,992)	-
Otros egresos		9,281	7,099
<b>Total de otros egresos, netos</b>		<b>(19,711)</b>	<b>7,099</b>
<b>Ganancia neta</b>		<b>1,040,224</b>	<b>149,404</b>
<b>Ganancia neta por acción</b>		<b>0.69</b>	<b>0.10</b>

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

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

Estado de Cambios en Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	Acciones de capital	Acciones preferidas	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	13,425,000	20,250,000	(20,416,046)	13,258,954
Ganancia neta	-	-	149,404	149,404
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13,425,000	20,250,000	(20,266,642)	13,408,358
Ganancia neta	-	-	1,040,224	1,040,224
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>13,425,000</u>	<u>20,250,000</u>	<u>(19,226,418)</u>	<u>14,448,582</u>

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>			
Ganancia neta		1,040,224	149,404
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	633,612	696,585
(Recuperación) provisión para cuentas de dudoso cobro	8	(1,020)	-
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	13	153,060	105,391
		<u>1,825,876</u>	<u>951,380</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar		(85,457)	285,892
Inventarios		(26,040)	(7,095)
Impuestos y gastos pagados por anticipado		20,075	(51,988)
Fondo de cesantía		(23,825)	8,543
Depósito en garantía		3,000	-
Cuentas por pagar - Proveedores		162,446	9,161
Adelantos recibidos de clientes		9,552	(70,897)
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		(142,182)	(137,580)
Prima de antigüedad e indemnización, pagada	13	(44,191)	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>1,699,254</u>	<u>987,416</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Adquisición de activo fijo	9	(741,663)	(389,861)
Efectivo recibido de cuentas por cobrar relacionadas		638,538	417,465
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión</b>		<u>(103,125)</u>	<u>27,604</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Efectivo (pagado) recibido de cuentas por pagar relacionadas		(2,592,990)	969,647
Efectivo pagado a accionistas		(749,048)	(81,996)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento</b>		<u>(3,342,038)</u>	<u>887,651</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo</b>		<b>(1,745,909)</b>	<b>1,902,671</b>
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>2,598,398</u>	<u>695,727</u>
<b>Efectivo y depósitos en banco al final del año</b>	7	<u><u>852,489</u></u>	<u><u>2,598,398</u></u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

---

**1. Organización y operaciones**

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) (la Compañía) fue constituida conforme a las Leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.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. La Compañía está ubicada en el área de Gamboa, situado en el corregimiento de Cristóbal, provincia de Colón.

La Compañía se encuentra construida en un terreno de 137 hectáreas, propiedad del Estado, la Compañía firmó un contrato de concesión con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) el 14 de marzo de 1998. La Compañía se comprometió 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 las normas reglamentarias expedidas por la Autoridad de Turismo de Panamá y las obligaciones de acuerdo, a la Ley No.8 de 14 de junio de 1994 y el Decreto No.73 del 8 de abril de 1995.

**Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 3 de abril de 2024.

**2. Base de preparación**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 5.

**2.1 Base de medición**

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

## **2.2 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.

## **2.3 Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2023**

Las siguientes enmiendas son efectivas por el período que inicia el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros;
- Revelación de políticas contables (enmiendas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica NIIF 2 Realizar juicios de materialidad);
- Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores);
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a la NIC 12 Impuesto sobre la Renta); y
- Reforma Fiscal Internacional - Reglas Modelo del Segundo Pilar (enmienda a la NIC 12 Impuestos sobre la Renta) efectivo inmediatamente después de la emisión de las enmiendas y retrospectivamente.

Estas modificaciones a varias Normas de Contabilidad NIIF son obligatoriamente efectivas para los períodos de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

### *NIIF 17 Contratos de Seguros*

La NIIF 17 fue emitida por el IASB en 2017 y reemplaza a la NIIF 4 para el período de informe anual que comienza a partir del 1 de enero de 2023.

La NIIF 17 introduce un enfoque internacionalmente consistente para la contabilidad de los contratos de seguros. Antes de la NIIF 17, existía una diversidad significativa en todo el mundo en relación con la contabilidad y la divulgación de los contratos de seguros, y la NIIF 4 permitía seguir muchos enfoques contables anteriores.

Dado que la NIIF 17 se aplica a todos los contratos de seguros emitidos por una entidad (con exclusiones de alcance limitado), su adopción puede tener un efecto en compañías no aseguradoras como Tropical Resorts International, Inc. La Compañía concluyó que la adopción de la NIIF 17 no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía.

### *Divulgaciones de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica NIIF 2 Realizar juicios de materialidad)*

En febrero 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica NIIF 2. Las enmiendas tienen como objetivo hacer que las revelaciones de políticas contables sean más informativas reemplazando el requisito de revelar “políticas contables significativas” por “información sobre políticas contables materiales”. Las modificaciones también proporcionan orientación bajo qué circunstancias, la información de la política contable es probable que se considere material y, por lo tanto, requiera revelación.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

Estas enmiendas no tienen efecto en la medición o presentación de ninguna partida en los estados financieros de la Compañía, pero afectan la revelación de las políticas contables.

*Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8 Políticas de Estimaciones, cambios en las estimaciones contables y errores)*

Las enmiendas a la NIC 8, que agregaron la definición de estimaciones contables, aclaran que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, a menos que resulten de la corrección de errores en períodos anteriores. Estas modificaciones aclaran cómo las entidades hacen la distinción entre cambios en la estimación contable, cambios en la política contable y errores de períodos anteriores.

Estas enmiendas no tienen efecto en los estados financieros de la Compañía.

*Impuesto diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción (modificaciones a la NIC 12 Impuesto sobre la Renta)*

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que aclaran si la exención del reconocimiento inicial se aplica a ciertas transacciones que resultan en el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo (por ejemplo, un arrendamiento en el alcance de la NIIF 16). Las modificaciones introducen un criterio adicional para la exención del reconocimiento inicial, mediante el cual la exención no se aplica al reconocimiento inicial de un activo o pasivo que, al momento de la transacción, da lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles.

Estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros de la Compañía.

*Reforma Fiscal Internacional - Reglas Modelo del Segundo Pilar (Modificación a la NIC 12 Impuestos a la Renta)*

En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) (siglas en inglés) publicó un proyecto de marco legislativo para un impuesto mínimo global que se espera que sea utilizado por jurisdicciones individuales. El objetivo del marco es reducir el traslado de ganancias de una jurisdicción a otra para reducir las obligaciones tributarias globales en las estructuras corporativas. En marzo de 2022, la OCDE publicó orientaciones técnicas detalladas sobre el Segundo pilar de las normas.

Las partes interesadas plantearon preocupaciones al IASB sobre las posibles implicaciones en la contabilidad del impuesto a las ganancias, especialmente la contabilidad de impuestos diferidos, que surgen de las reglas del modelo del Segundo Pilar. El IASB emitió las Enmiendas finales (las Enmiendas) a las Reglas modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional, en respuesta a las preocupaciones de las partes interesadas el 23 de mayo de 2023.

Las enmiendas introducen una excepción obligatoria para las entidades respecto del reconocimiento y divulgación de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con las reglas modelo del Segundo Pilar. La excepción entra en vigor de forma inmediata y retroactiva. Las Enmiendas también establecen requisitos de divulgación adicionales con respecto a la exposición de una entidad a los impuestos sobre la renta del Segundo Pilar.

La gerencia de Tropical Resorts International, Inc. ha determinado que la Compañía no está dentro del alcance de las Reglas Modelo del Segundo Pilar de la OCDE y la excepción al reconocimiento y divulgación de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre la renta del Segundo Pilar no es aplicable a la Compañía.

#### **2.4 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no vigentes**

Existen un número de normas, enmiendas a las normas, e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB (siglas en inglés) que son efectivas en los períodos contables futuros y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- Responsabilidad en una venta con arrendamiento (enmiendas a la NIIF 16 Arrendamientos);
- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros);
- Pasivos no Corrientes con Convenios (enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros); y
- Acuerdos de financiación de proveedores (enmiendas a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones)

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- Falta de intercambiabilidad (enmiendas a la NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio).

Actualmente la Compañía se encuentra evaluando el impacto de estas nuevas normas contables y modificaciones. La Compañía no cree que las modificaciones a la NIC 1 tendrán un impacto significativo en la clasificación de sus pasivos. La Compañía no espera que otras normas emitidas por el IASB, pero que aún no han entrado en vigor, tengan un impacto material en la Compañía.

### **3. Políticas de contabilidad materiales**

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.

#### **3.1 Activos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

##### *Efectivo*

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

##### *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. Estas 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 dudoso cobro. Las cuentas por cobrar se presentan netas de esta provisión.

#### **3.2 Deterioro del valor de instrumentos financieros**

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos financieros, y se utiliza el método de reserva para proveer sobre pérdidas en los instrumentos financieros.

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

#### **3.3 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.

### 3.4 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:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada en años</u>
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

### 3.5 Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía 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 resultados.

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.

W /

### **3.6 Pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

#### *Cuentas por pagar y otros pasivos*

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

### **3.7 Provisión**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía 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.

### **3.8 Adelantos recibidos de clientes**

La Compañía 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.

### **3.9 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 cuota parte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario).

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, la Compañía ha establecido un Fondo de Cesantía apropiado.

### **3.10 Acciones de capital**

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía 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 de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

### 3.11 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 de la Compañía. El ingreso se presenta neto de devoluciones y descuentos.

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

## 4. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesto a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía 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 sustanciales en la exposición de la Compañía 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 la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar - Clientes y compañías relacionadas
- Cuentas por pagar - Proveedores y compañías relacionadas
- Cuentas por pagar accionista

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan registrados al costo, 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 de la Compañía 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 de la Compañía. 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 de la Compañía.

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 de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuenta corriente en bancos - Para mitigar el riesgo, la Compañía 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.

*msj*

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

**Clasificación de activos financieros**

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre las partidas en el estado de situación financiera y las categorías de medición de los instrumentos financieros:

	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>		
Efectivo y depósitos en bancos	852,489	852,489
Cuentas por cobrar, neto	219,297	219,297
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	384,989	384,989
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,456,775</b>	<b>1,456,775</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>		
Efectivo y depósitos en bancos	2,598,398	2,598,398
Cuentas por cobrar, neto	132,820	132,820
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	621,240	621,240
<b>Total de activos financieros</b>	<b>3,352,458</b>	<b>3,352,458</b>

**Información de calidad de las cuentas por cobrar y cuentas por cobrar relacionadas:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Clientes	239,922	150,863
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(25,335)	(26,355)
	<u>214,587</u>	<u>124,508</u>
Empleados	4,710	8,312
	<u>219,297</u>	<u>132,820</u>
Cuentas por cobrar relacionada	<u>384,989</u>	<u>621,240</u>

Las cuentas por cobrar relacionadas tienen fecha de vencimiento a 5 años. La compañía ha realizado el cálculo de pérdida crediticia esperada para el período 2023 y el resultado de este no es significativo para los estados financieros.

**Información de calidad de depósitos en bancos**

*Calidad de cartera de depósitos en bancos*

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.852,489 al 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.2,598,398). Esos depósitos se encuentran colocados en instituciones financieras, los cuales en su mayoría cuentan con calificaciones de riesgo en los rangos de A y BBB, basado en las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings, Pacific Credit Rating.

*Riesgos de mercado*

Es el riesgo que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

---

Administración del riesgo de mercado

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento con límites por tipo de instrumento financiero, por emisor, y por zona geográfica, entre otras, para mantener una diversificación que reduzca el riesgo de mercado, cumpliendo con las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía 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 de la Compañía 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 riesgo de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
<u>2023</u>			
Cuentas por pagar proveedores	309,177	309,177	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	110,026	-	110,026
Cuentas por pagar accionista	-	-	-
<u>2022</u>			
Cuentas por pagar proveedores	146,731	146,731	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,300,729	-	2,300,729
Cuentas por pagar accionistas	749,048	-	749,048

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 aceptados.

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

Administración de capital

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



La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía 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.

#### **5. Estimaciones contables 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 cuentas de dudoso cobro*

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.

##### *Vida útil de edificio, mejoras, mobiliario y equipo*

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

#### **6. Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se fundamenta en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

---

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1:** Precios cotizados en mercados activos, sin ajustes, para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2:** Variables distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos y otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3:** Variables no observables para el activo o pasivo. Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que la técnica de valoración incluye variables no observables y los mismos tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría también incluye instrumentos que son valorizados, basados en precios cotizados para instrumentos similares para los cuales hay que hacer ajustes significativos usando variables no observables, supuestos, o ajustes en los cuales se utilizan datos no observables o subjetivos cuando hay diferencias entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

La clasificación de la valorización del valor razonable se determinará sobre la base de la variable al nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad. La relevancia de una variable se debe evaluar con respecto a la totalidad de la valoración del valor razonable.

2023	Valor en Libros	Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	384,989	-	383,848	-	383,848
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Cuentas por pagar compañías relacionadas	110,026	-	109,700	-	109,700

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

2022	Valor en Libros	Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	621,240	-	619,686	-	619,686
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,300,729	-	2,296,123	-	2,296,123

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y 3 al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

El valor en libros de efectivo en Banco y efectos en caja, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar proveedores con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
Cuentas por cobrar relacionadas	El valor razonable para las cuentas por cobrar relacionadas se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa actual de mercado.
Cuentas por pagar relacionadas	El valor razonable para las cuentas por pagar relacionadas se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa actual de mercado.

La Administración de la Compañía considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

## 7. Efectivo y depósitos en banco

Los saldos de efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2023	2022
En caja	15,000	15,000
En bancos:		
A la vista	623,802	1,083,398
Plazo fijo	213,687	1,500,000
	<u>852,489</u>	<u>2,598,398</u>

El depósito a plazo fijo está colocado en un Banco local, devenga una tasa de interés del 4.5% y su vencimiento es a 90 días.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

---

**8. Cuentas por cobrar, neto**

Las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2023	2022
Clientes	239,922	150,863
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(25,335)</u>	<u>(26,355)</u>
	214,587	124,508
Empleados	<u>4,710</u>	<u>8,312</u>
	<u>219,297</u>	<u>132,820</u>

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

	2023	2022
Corriente	203,720	135,342
De 31 a 60 días	23,744	15,100
De 61 a 90 días	11,884	109
De 91 a 120 días	<u>574</u>	<u>312</u>
	<u>239,922</u>	<u>150,863</u>

El movimiento de provisión para pérdidas crediticias esperadas es el siguiente:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	26,355	26,355
Provisión del año	-	-
Recuperación de provisión	<u>(1,020)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>25,335</u>	<u>26,355</u>

La Compañía realizó su evaluación del deterioro de sus cuentas por cobrar con base en pérdidas esperadas bajo NIIF 9 y no hubo un impacto significativo.

*mm*

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

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

**9. Edificio, mejoras, mobiliario y equipo, neto**

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

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificación	Saldo al final del año
<b>2023</b>				
<b>Costo:</b>				
Edificio y mejoras	22,116,743	314,991	-	22,431,734
Equipo e instalaciones	4,516,704	107,786	-	4,624,490
Mobiliario y equipo de hotel	4,994,142	160,031	-	5,154,173
Mobiliario y equipo de oficina	1,377,049	126,353	-	1,503,402
Equipo rodante y naviero	2,438,281	32,502	-	2,470,783
	<u>35,442,919</u>	<u>741,663</u>	<u>-</u>	<u>36,184,582</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>				
Edificio y mejoras	(9,950,364)	(459,150)	-	(10,409,514)
Equipo e instalaciones	(3,215,229)	(80,914)	-	(3,296,143)
Mobiliario y equipo de hotel	(4,894,670)	(36,044)	-	(4,930,714)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,326,514)	(16,939)	-	(1,343,453)
Equipo rodante y naviero	(2,327,561)	(40,565)	-	(2,368,126)
	<u>(21,714,338)</u>	<u>(633,612)</u>	<u>-</u>	<u>(22,347,950)</u>
<b>Valor neto</b>	<u>13,728,581</u>	<u>108,051</u>	<u>-</u>	<u>13,836,632</u>
<b>2022</b>				
Costo	35,053,058	389,861	-	35,442,919
Depreciación y amortización acumulada	<u>(21,017,753)</u>	<u>(696,585)</u>	<u>-</u>	<u>(21,714,338)</u>
Valor neto	<u>14,035,305</u>	<u>(306,724)</u>	<u>-</u>	<u>13,728,581</u>

*man*

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

**10. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

La Compañía es parte de un grupo de partes relacionadas, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí.

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

<b>Saldos:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
BHR Management Corp.	196,875	465,898
Gamboa Tours, S. A.	154,315	155,286
Silverking Investment Corp.	16,803	-
Royal Vacation Investment, Inc.	14,689	-
Constructora Cepe	2,234	-
Inmobiliaria Meridiano	31	-
Eurolatin Hospitality Corp.	25	-
Miraflores Development Corp.	17	-
Golden Mutual Investment Corp.	-	56
	<u>384,989</u>	<u>621,240</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Miramar Development, Corp.	48,859	84,776
The Luxury Laundry, Corp.	11,069	10,164
Paradise Beach Corp.	9,513	762,845
Solarium 05, S. A.	-	542,700
Miraflores Development Corp.	-	276,973
Inmobiliaria Meridiano	-	56,658
Silverking Investment Corp.	-	28,054
Royal Vacations	-	1,562
Eurolatin Hospitality Corp.	-	484,159
Superación Personal	40,585	52,838
	<u>110,026</u>	<u>2,300,729</u>
<b>Cuentas por pagar - Accionistas</b>	<u>-</u>	<u>749,048</u>
<b>Transacciones:</b>		
<i>Ingresos</i>	<u>601,982</u>	<u>523,760</u>
<i>Gastos - Remuneraciones del personal clave</i>	<u>347,450</u>	<u>324,200</u>

El Hotel y sus partes relacionadas han acordado que los saldos por cobrar y por pagar entre las partes relacionadas no serán pagables (exigibles) en los próximos doce meses, con vencimiento a cinco (5) años. Las mismas no contemplan el cobro de intereses.

**Tropical Resorts Internacional, Inc. (Panamá)**  
*(Gamboa Rainforest Resort)*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

**11. Cuentas por pagar proveedores**

Las cuentas por pagar proveedores presentaban los siguientes saldos:

	2023	2022
Proveedores	<u>309,177</u>	<u>146,731</u>

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

	2023	2022
Corriente	309,177	146,731
De 31 a 60 días	-	-
De 61 a 90 días	-	-
De 91 a 120 días	-	-
	<u>309,177</u>	<u>146,731</u>

**12. Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar**

Las prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar se resumen a continuación:

	2023	2022
Servicios públicos	112,206	46,237
Impuesto de la Transferencias de Bienes Muebles		
Corporales y a la Prestación de Servicios por pagar	52,442	59,918
Cuota obrero patronal	46,399	65,640
Concesionarios por pagar	38,759	27,753
Depósitos de huéspedes	35,689	80,254
Comisiones por pagar	30,794	39,313
Propinas por pagar	17,493	7,536
Auditoría externa	8,446	7,523
Deducciones por pagar	4,638	14,433
Provisión de Superación Personal, S. A.	-	33,857
Gasto de alimentos y bebidas	-	7,557
Sueldos y salarios	-	2,813
Otros	95,340	191,553
	<u>442,206</u>	<u>584,387</u>

**13. Provisión para prima de antigüedad**

El saldo de provisión para prima de antigüedad se desglosa a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	194,711	89,320
Incremento a la provisión cargado a gasto	153,060	105,391
Menos: pagos de prima de antigüedad	(44,191)	-
Saldo al final del año	<u>303,580</u>	<u>194,711</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**14. Acciones de capital**

La estructura de acciones de capital se constituía como sigue:

	2023	2022
Autorizadas 1,500,000 acciones comunes sin valor nominal. Todas pagadas, emitidas y en circulación	<u>13,425,000</u>	<u>13,425,000</u>
Grupo de Empresas Bern	94.61%	94.61%
Otros accionistas	<u>5.39%</u>	<u>5.39%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

El cálculo de las ganancias o pérdidas por acción está basado en el resultado operacional neto del año, por la suma de B/.1,040,224 (2022: B/.149,404) dividido entre el número de acciones durante el año.

**15. Acciones preferidas**

La estructura de acciones preferidas se detalla como sigue:

	2023	2022
Acciones preferidas Clase I autorizadas 250,000, con valor nominal de B/.100 cada una. Pagadas, emitidas y en circulación 202,500 acciones.	<u>20,250,000</u>	<u>20,250,000</u>

Las acciones preferidas Clase I por B/.20,250,000 están representadas por acciones privadas con una tasa de interés anual del 5% y sin vencimiento específico, no devengan dividendo y no tendrán derecho a voz ni a voto con prelación a las acciones comunes.

Tendrán prelación con los derechos económicos, de sus utilidades netas o del exceso de los activos sobre sus pasivos cada período fiscal, en el momento en que la Junta Directiva declara dividendos o cuando lo estime conveniente.



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**16. Otros ingresos**

Los otros servicios se resumen a continuación:

	2023	2022
Depósitos recibidos	76,601	-
Alquiler de espacios(filmación)	59,108	-
Cheques anulados	54,925	-
Alquiler de espacios para antenas	25,075	19,558
Comisión por terceros	12,343	50,525
A anualidad de tiempo compartido	8,460	11,605
Cupones no redimidos	2,612	45,460
Tiquetes de entrada	1,251	4,867
Venta de plantas	197	5,473
Centro de negocio y teléfonos	52	2,088
Otros	40,563	37,947
	<u>281,187</u>	<u>177,523</u>

**17. Gastos generales y administrativos**

Los gastos generales y administrativos se resumen a continuación:

	2023	2022
Salarios y otras remuneraciones	231,828	196,477
Honorarios profesionales	124,437	64,016
Cargos y comisiones bancarias	87,594	64,147
Prestaciones sociales	75,065	66,578
Seguros generales	37,175	35,393
Atenciones	22,956	9,019
Alimentación a colaboradores	22,823	20,078
Gastos de recursos humanos	16,085	26,191
Impuestos	11,509	15,174
Teléfono	9,862	5,494
Servicios de protección	9,119	5,177
Cuotas y suscripciones	4,425	837
Papelería y útiles de oficina	4,220	3,752
Transporte local	4,186	4,097
Transporte a empleados	2,076	5,608
Otros beneficios a empleados	173	73,407
Misceláneos	3,925	10,039
	<u>667,458</u>	<u>605,484</u>

## 18. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto Sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

La Compañía no generó renta gravable en los años 2023 y 2022 por lo cual no pagó impuesto sobre la renta.

Mediante la Ley No.8 de Equidad Fiscal, de 15 de marzo de 2010, 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 neta gravable calculada por el método establecido en este título.
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) cuando los ingresos sean mayores a B/.1,500,000.

La Compañía está obligada a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como CAIR.

De acuerdo con la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, las estimadas del impuesto sobre la renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Al cierre del año 2023 y 2022, la Compañía no tiene diferencias temporales entre la base fiscal y financiera que ameriten el reconocimiento de impuestos sobre la renta diferido.

## 19. Régimen de incentivos

La Compañía por medio del contrato celebrado con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) puede acogerse a los incentivos señalados en el Artículo 14 de junio de 1994 la Ley No.8, modificada por Decreto Ley No.73 del 8 de abril de 1995. Los incentivos fueron extendidos por la Ley No.80 del 11 de agosto de 2012, y recientemente por la Ley No.122 del 31 de diciembre de 2019 hasta el año 2025. Los incentivos son los siguientes:

- a) 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.

- b) Exoneración por quince (15) años del pago de impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la Compañía.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Exoneración total por veinte (20) 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. Mediante Resolución No.35/07 de 2007, se aprobó la ampliación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, realizada mediante Resolución N°87/98 del 30 de noviembre de 1998, de la nueva inversión a desarrollar por la empresa. El cómputo del tiempo de los incentivos que se otorgan a través de la presente resolución, se, darán desde el momento que la empresa se inscribió (el 14 de diciembre de 1998) en el Registro Nacional de Turismo mediante Resolución 87/98 del 30 de noviembre de 1998.
- f) Exoneración del Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI), establecido mediante Ley No.4 de 1994, modificada por el Decreto Ley No.79 del 7 de agosto de 2003.

#### **Rehabilitación de la vigencia del Registro Nacional de Turismo**

Se establece que se rehabilitará la vigencia en el Registro Nacional de Turismo hasta el 31 de diciembre de 2025 a las empresas u hoteles cuyo registro haya vencido entre el 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2019. A las empresas cuyo registro venza después del 31 de diciembre de 2019, se les extenderá su vigencia hasta 2025.

#### **20. Contrato de desarrollo, custodia y arrendamiento**

La Compañía mediante el contrato No.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. La fecha de vencimiento del contrato es el 31 de diciembre de 2040, el mismo puede ser prorrogable a 20 años a solicitud de la parte interesada.



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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

---

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

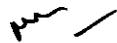
<u>Detalle</u>	<u>Canon mensual</u>
De 1 a 3 años	-
De 4 a 15 años	2,000
De 16 a 30 años	3,500
De 31 a 40 años	5,000

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

<u>Detalle</u>	<u>Porcentaje</u>
De 1 a 15 años	2.4%
De 16 a 30 años	3.0%
De 31 a 40 años	3.5%

Actualmente nos encontramos en el período de 16 a 30 años.

La Administración ha evaluado el impacto de la NIIF 16 para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y ha concluido que el mismo no ha tenido un impacto relevante para los estados financieros.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Kenneth Barroso Rendón**

+507 279-9752

kenneth.barroso@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory 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 independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)





NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

25.3.24

300

-----DECLARACIÓN JURADA NOTARIAL -----309-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mi **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notario Público Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente: **JOSÉ MANUEL BERN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, 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), **EDGAR PÉREZ CARDOZA**, varón, guatemalteco, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número E-ocho-ochenta y cuatro mil seiscientos dieciséis (E-8-84616), **MAGDIEL ANRIA**, varón, panameño, mayor de edad, contador público de profesión, casado, vecino de esta ciudad, 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 al Folio 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 veintitrés (2023).-----
- b- Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre

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

c- Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, para el periodo correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

d-Que los firmantes:

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

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre **TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.

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

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

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

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

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

25. 3. 24

8.00



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



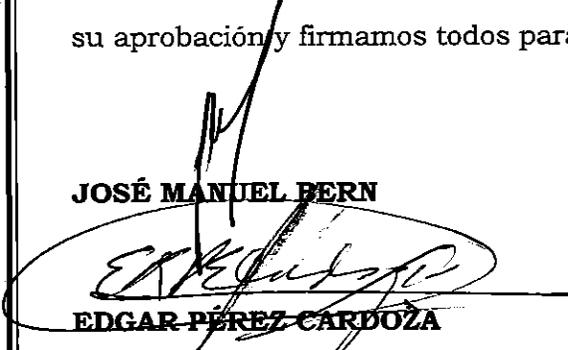
empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de

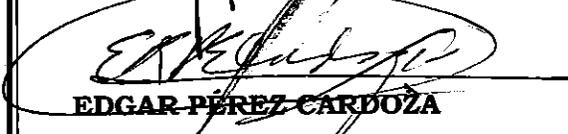
**TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL INC. PANAMÁ**-----

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.-----

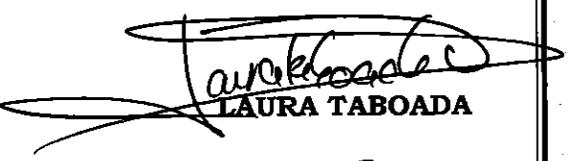
Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales: **VERÓNICA NORTE CASTILLO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta y cinco-seiscientos sesenta y siete (8-345-667) y **JULIETT OSORIO CAICEDO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos veintiuno-trescientos treinta y cuatro (8-321-334), ambas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia por ante mí, que doy fe.-----

  
**JOSÉ MANUEL BERN**

  
**EDGAR PÉREZ CARDOZA**

  
**VERÓNICA NORTE CASTILLO**

  
**NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá.**-----

  
**LAURA TABOADA**

  
**MAGDIEL ANRIA**

  
**JULIETT OSORIO CAICEDO**

