

141007

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

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**  
IN-A

*Periodo terminado el 31 de diciembre de 2018*

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

**BOLSA DE VALORES DE PANAMA**

Panamá, República de Panamá 31 de marzo de 2019

my / 15

**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

**DATOS GENERALES**

Razón Social del Emisor: Tropical Resorts International, Inc. (PANAMA)

Razón Comercial: Gamboa Rainforest Resort

Registro Único del Contribuyente: Ficha 313586-Rollo 49063- Imagen 0111

Valores registrados: Bonos Rotativos por B/.20,000,000 resolución de la CNV No.277-10 y 550,000 Acciones de la empresa mediante oferta pública según resolución de la CNV No.150-98

Gerente General: Miguel Martínez Hernández

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

Correo Electrónico: manria@bernhotelspanama.com

Lugar de Publicación del Informe: [www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)

*mm*  
*/*  
*7*

I

***INFORMACION DE LA COMPAÑÍA***

my /  
r

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

**INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2017*

**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%

Capitalización y endeudamiento:

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

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

Cuenta por pagar Accionista:

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2017 el accionista mayoritario mantenía un porcentaje del 96.84 de las acciones emitidas y en circulación.

*Handwritten signature*

**B. PACTO SOCIAL Y ESTATUS:**

Registro de la Sociedad:

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Junta Directiva de acuerdo a Registro Público está conformada por las siguientes personas:

Sus Directores son:

- 1.) Herman Bern Pittí
- 2.) Glen Champion
- 3.) 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.

Acuerdos de concesión:

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

Derechos, preferencias y restricciones

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

**C. DESCRIPCION DEL NEGOCIO:**

***Naturaleza de las operaciones, principales actividades y servicios:***

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

Descripción de la Industria:

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

Nuevos productos o servicios:

Durante el año 2017 no se introdujo ningún nuevo producto a servicio. Sin embargo, se está en proceso de tener una nueva exhibición, a fin de atraer una nueva clientela.

***Villas Historias:***

Dentro de las treinta y siete (37) hectáreas de desarrollo, el proyecto tiene varios componentes. Existen en la actualidad 100 apartamentos en una sección de Gamboa, denominadas Las Villas; las cuales fueron rehabilitadas para ser utilizadas para el alojamiento de turistas, las mismas están contiguas al Hotel. Como es sabido, El Instituto Smithsonian de Investigaciones Tropicales (STRI, por su siglas en inglés)

my  
7

opera un importante laboratorio en la isla de Barro Colorado, en el Lago Gatún, y los directores del STRI han arrendado por lapso permanentemente para el uso de sus científicos una de estas villas.

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

### ***Edificio Principal:***

#### ➤ *Lobby:*

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

Al lado derecho del Lobby se encuentran: la Biblioteca, ofrece una gama de libros mientras que disfruta de un ambiente agradable y una vista espectacular acogedora para la lectura, El 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 en un ambiente muy cómodo, también con servicio a la habitación (Room Service) 24 horas y el Chagres River View, restaurante de especialidades exclusivamente para cena, El Restaurante 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 audiovisual. Equipado con facilidades de cocina, coordinadoras de reuniones y personal de Banquetes los cuales supervisan hasta el más mínimo detalle.

#### ➤ *Spa:*

Handwritten signature or initials.



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

➤ *Piscina y Área Social:*

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

➤ *Discoteca:*

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

**Conservación:**

➤ *Teleférico:*

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

➤ *Exhibiciones:*

Mantenemos exhibiciones para deleite de los turistas denominados: Orquideario, Ranario y Mariposario. 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, kayak, siendo un complemento importante a la diversidad de actividades señaladas anteriormente.

*MW*  
*M*  
9

Principales Competidores:

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

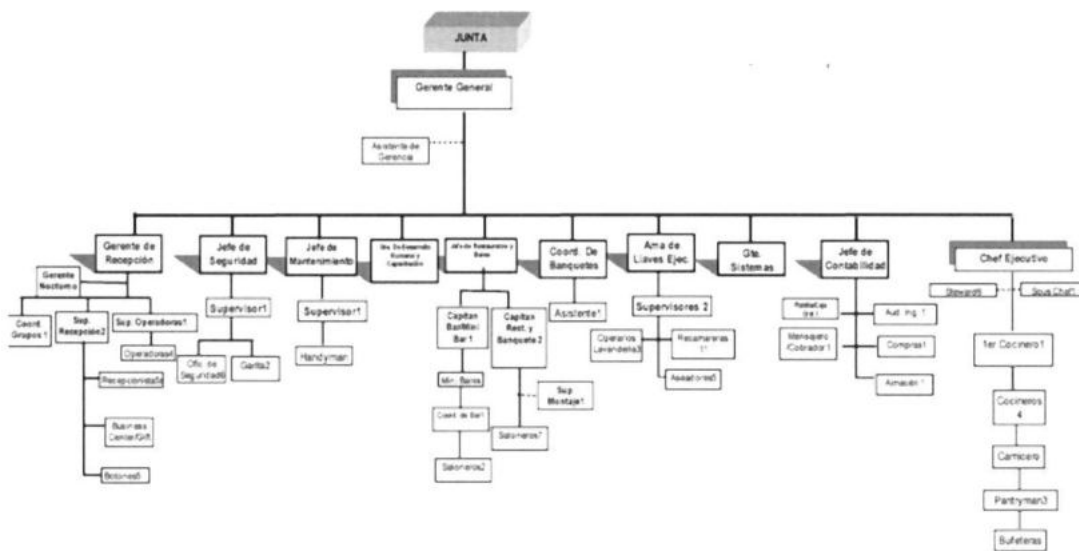
Principales Mercados:

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

**D. Estructura Organizativa:**

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

**Diagrama Organizativo de Tropical Resorts International Inc. (Panamá)**



Cantidad de Colaboradores: Para el año 2017, se realizaron ajustes en cuanto a la cantidad de personal, el número promedio de empleados fue de 167 personas por mes. Se realizaron planes específicos para hacer contrataciones sólo en temporadas altas.

Handwritten signature or initials.

<b>Departamento</b>	<b>No. Empleados</b>
Recepción	10
Ama de Llaves	22
Alimentos y Bebidas	62
Rainforest, Marina y Áreas Verdes	22
Admón., R.H., Ventas, otras.	51
<b>Totales</b>	<b>167</b>

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

Al 31 de diciembre de 2018 el Resort tenía una inversión en Propiedades, Planta y Equipo por el Orden de B/.34,931,399 desglosado de la siguiente forma:

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<u>31-Dic-18</u>
<u><b>Edificio y Mejoras:</b></u>	
Edificio	B/. 21,877,562
Equipo e Instalaciones Permanentes	4,487,627
Mobiliario y Equipo del Hotel	4,922,285
Mobiliario y Equipo de Oficina	1,340,492
Equipo Rodante y otros	2,303,434
<b>Total de Activos Fijos</b>	<u><u>B/. 34,931,399</u></u>

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

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

**G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

Durante el año 2018, se invirtió en un Santuario para Perezosos, el cual ha sido muy concurrido por los visitantes, continuamos con los trabajos de pintura en el hotel.

*Handwritten signature/initials*

#### Inauguración del Resort:

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

#### Evolución de la actividad turística:

El sector Hotelero a nivel Internacional y a nivel local se vio contraído por la recesión económica de la región.

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

Al cabo de 18 años y medio Gamboa ha logrado mantener sus operaciones. Sin embargo, queda aún un reto mayor el cual es cambiar el déficit actual, como hemos señalado en los informes anteriores emitidos al público, el déficit actual fue ocasionado en gran medida por la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, con el cual se castigó los Gastos de Preapertura por B/.5.9 millones y los costos por ventas de licencias vacacionales por B/.2.19 millones ambos en el primer semestre de operación.

#### Inversión en la promoción del Resort:

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

Expectativas:

Para el primer trimestre del 2019 se esperan ventas similares al mismo período del 2018, nuestra estrategia es controlar costos y gastos, para minimizar el impacto del alza en el combustible, energía y sus derivados.

Proyecciones

Este año 2019 continuamos con nuevos retos con la apertura de nuevos mercados y nuevos vuelos en países de alto crecimiento a su vez el incremento de frecuencias con los países ya existentes, México, Brasil y Europa son sin lugar a dudas destinos importantes que tenemos que seguir sin olvidarnos de los tradicionales como EEUU y Canadá. Esto nos permite crear paquetes donde podemos combinar Ciudad, Playa y Selva siendo esta última la opción que Gamboa aprovecha por ser un producto único e inigualable.

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

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



# II

## *ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS*

*W*  
/

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

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

**Nota:** El día 30 de Octubre de 2018 llevamos a cabo en las instalaciones del Hotel la Asamblea General de Accionistas en la cual se les presentó los resultados actuales del negocio y evaluación de los resultados obtenidos durante el año, en la misma asistió el 96% de los accionistas sobre las acciones emitidas y en circulación a la fecha de la reunión.

**A. LIQUIDEZ:**

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Activo Corrientes	B/ 1,445,041	B/ 1,054,424	B/ 4,834,435	B/ 2,055,564	B/ 4,341,775
Pasivos Corrientes	B/ 1,111,862	B/ 984,568	B/ 2,228,409	B/ 892,209	B/ 22,552,606
Inventarios	B/ 128,147	B/ 115,758	B/ 127,127	B/ 127,467	B/ 122,954
Cuentas por Cobrar Clientes y otros	B/ 368,258	B/ 338,427	B/ 419,834	B/ 406,599	B/ 667,176
Ingreso Total	B/ 7,326,270	B/ 6,850,531	B/ 7,329,078	B/ 8,478,515	B/ 9,233,059
<b>Liquidez</b> (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1.30	1.07	2.17	2.30	0.19
<b>Capital de Trabajo</b> (Activos corrientes-Pasivos Corrientes)	333,179	69,856	2,606,026	1,163,355	(18,210,831)
<b>Prueba de Acido</b> (Activos corrientes-Inventano/Pasivo Corrientes)	1.18	0.95	2.11	2.16	0.19
<b>Rotación de cuentas por cobrar</b> (Ingreso total/Cuentas por cobrar promedio)	19.89	20.24	17.46	20.85	13.84
<b>Periodo promedio de cobro</b> (365 días/Rotación de cuentas por cobrar)	18.35	18.03	20.91	17.50	26.37

## B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

## C. RESULTADOS DE OPERACIONES:

### Resultados año 2018:

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

Durante el año 2018 se observó un aumento en nuestros ingresos globales, esto se debió al incremento en la llegada de visitante en el área de Rainforest, para hacer giras, visitar el Santuario de Perezosos, hacer Teleférico, etc.

Déficit:

### a.) Partidas extraordinarias:

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

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

### b.) Resultados de las operaciones normales:

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



Es claro que las partidas extraordinarias no recurrentes señaladas anteriormente por la suma de B/.5.7 millones es un renglón que sólo fue aplicable para el año 2000, y las mismas no afectarán las operaciones futuras en forma negativa, sino por el contrario en el caso de los B/.4.390 millones vendidos en concepto de tiempo compartido se amortizo en los años sucesivos mejorando así las operaciones de los años venideros.

#### **D. ANALISIS DE LAS PERSPECTIVAS:**

➤ Objetivo de la administración:

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

➤ Estrategias:

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

Durante este año 2018 con la llegada de Grupos extranjeros y el aumento de Cruceros entrando por nuestros puertos y aeropuerto, nuestras operaciones fueron impactadas positivamente, la Economía panameña muestra año tras año un incremento en las entradas de más turistas a nuestro país, de tal forma que aunque se haya incrementado el número de habitaciones con aperturas de hoteles, todavía nos mentemos con ingresos favorable para nuestro Hotel, ya que somos en el mercado uno de los únicos Hoteles que ofrece diversidad de actividades mezclada con la naturaleza.

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



# III

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

22 / 7

## **TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)**

*Gamboa Rainforest Resort*

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

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

#### **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.

También se ha dedicado al desarrollo de la Industria Hotelera en Panamá, y en la actualidad es presidente y accionista principal de Hotel Miramar Inter Continental Panamá, Hotel Crowne Plaza (antiguo Holiday Inn) y de Tropical Resorts Internacional,

Inc. (Panamá), Hotel Intercontinental Playa Bonita Resort & Spa, Holiday Inn (Hotel Escuela), Hotel Le Meridien y Westin Playa Bonita.

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

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

Además es miembro activo de:

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

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 Icaza 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 Corporation, compañía propietaria del Hotel Miramar Intercontinental Panamá y Director del Club Kiwanis de Panamá

#### **Fernando Barbero – Vocal**

Panameño, con fecha de nacimiento 16 de octubre de 1966, con domicilio comercial en Avenida Balboa, 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*

#### **Miguel Martínez Hernández – Gerente General**

Mexicano, con fecha de nacimiento 08 de Mayo de 1974, con domicilio comercial en Gamboa, apartado postal 0816-02009, Ave. Balboa, correo electrónico [miguel.martinez@gamboaresort.com](mailto:miguel.martinez@gamboaresort.com), teléfono 314-5000.

El señor Martínez realizó estudios en la Ciudad de Cancún, en el Instituto Tecnológico de Cancún.

Ha trabajado en el área hotelera por más de veinticinco (20) años, en cadenas como Westin, Inter Continental, Gamboa, en las ciudades de México, Los Cabos y Panamá, trabajo en aperturas de hoteles organizando y capacitando al departamento de Alimentos y Bebidas.

**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, Finanzas así como un título en administración Bancaria, cuenta con un Diplomado en Alta Gerencia y una Maestría y Posgrado en Tributación y Gestión Fiscal. Actualmente, es Contralor Financiero del Grupo Bern Hotels & Resort (Hotel Gamboa, Miramar, Le Meridien, Hotel Westin, Playa Bonita, Crowne Plaza, Inter Continental Playa Bonita y Holiday Inn) adicional a otras empresas de servicios relacionadas.

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

**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 12 años, en hoteles del Grupo Bern Hotels & Resorts (Hotel Gamboa, Miramar, Crowne Plaza, Hotel Playa Bonita, y Le Meridien.).

**2. Asesores Legales:**

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

**3. Auditores 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](mailto: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 2018 estuvimos laborando con un promedio de 167 empleados.

## D. PROPIEDAD ACCIONARIA:

Con respecto a la propiedad accionaria que mantienen a la fecha del informe 31 de diciembre de 2018, 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%

mm  
r

# IV

## *ACCIONISTAS PRINCIPALES*

num / 2



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

**ACCIONISTAS PRINCIPALES**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

A. *Accionistas mayoritarios de la compañía:*

A continuación detallamos los accionistas mayoritarios del Tropical Resorts International, (Panamá) a la fecha de éste informe 31 de diciembre de 2018

<i>Nombres</i>	<i>Aportes Efectuados</i>	<i>% del número total de acciones emitidas</i>
Compañías del Grupo Bern	1,452,616	96.84%
Otros Accionistas	47,384	3.16%

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

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

<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	24,123	2.30%	814	87.72%
101-250	7,633	0.73%	45	4.85%
251-900	13,863	1.32%	32	3.45%
901-5000	31,676	3.02%	17	1.83%
5001-13,000	84,594	8.06%	8	0.86%
13,001-115,000	625,098	59.53%	11	1.19%
115,001-600,000	263,013	25.05%	1	0.11%
<b>Totales</b>	<u>1,050,000</u>	100.00%	<u>928</u>	100%

C. *Persona Controladora*

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

# V

## *PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES*

202 / 15

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

**PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

**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.

Durante el año 2018, nuestra relación es de solo tour operador, por la relación que existía con Gamboa, se reciben clientes para hacer uso de las actividades como Teleférico, Exhibiciones y Marina y algunos que incluyen alimentos y bebidas.



# VI

## *TRATAMIENTO FISCAL*

My  
/

## TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

### *Gamboa Rainforest Resort*

## TRATAMIENTO FISCAL

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

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

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

1. "Hotel": Establecimiento cuya estructura total se dedique al alojamiento público que se construya y equipe especialmente a fin de prestar permanentemente a sus huéspedes, servicios remunerados de alojamiento, por regla general de alimentación y otros afines como oficinas de recepción, sala de estar, teléfono público y prestar servicio diario de limpieza y aseo en las habitaciones y dependencias. Se beneficiarán de los incentivos de esta Ley, las inversiones de canchas de golf, de tenis, baños sauna, gimnasios, restaurantes, discotecas y todas aquellas actividades que estén integradas a la inversión hotelera.
2. "...Tiempo compartido": Es la modalidad mediante la cual el o los copropietarios de un bien inmueble, destinado al alojamiento público turístico, someten el mismo a un régimen contractual mediante el cual se adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas en distintos períodos del año.

### Actividades Turísticas:

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

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

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

1. Para las empresas dedicadas a brindar servicio de hospedaje público turístico: Para clasificarse dentro de esta categoría la empresa tiene que tener una inversión mínima de B/.300,000 (Trescientos mil balboas) cuando se realice la infraestructura dentro del área metropolitana y de B/.50,000 cuando sea en el resto de la República de Panamá, en las inversiones señaladas anteriormente se contemplan las que sean destinadas para equipamiento, construcción, y rehabilitación. Todas las empresas que cumplan con este requisito tendrán los siguientes beneficios:
  - Importaciones: Exoneración durante (20) años de las contribuciones de impuesto de importación, contribuciones, gravamen o derechos de cualquier denominación o clase que recaiga sobre la introducción de materiales, enseres, muebles, equipos, naves y vehículos automotores con una capacidad mínima de ocho (8) pasajeros.
  - Impuesto de Inmueble: Exoneración por el término de (20) años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Siempre que los bienes estén siendo utilizados en las actividades turísticas.
  - Impuesto sobre Capital: Exoneración de todo impuesto o gravamen sobre su capital.
  - Impuesto de muellaje: Exoneración de cualquier impuesto o tasa sobre aterrizaje en muelles, aeropuertos o helipuertos de su propiedad, construidos o rehabilitados por la empresa.
  - Impuesto sobre la renta: Por los intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinadas a inversiones en establecimientos de alojamiento público.
  - Cálculo de depreciación: Se permitirá una tasa del diez por ciento (10%) para el cálculo de la depreciación de bienes inmuebles. De acuerdo al decreto No. 170 del año 1995 el límite permitido es de 30 años.

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

Artículo 23: Con el fin de propiciar la inversión y el financiamiento para el desarrollo de la industria turística y la construcción de hoteles ubicados fuera del área metropolitana, las empresas turísticas de hospedaje público, podrán emitir instrumentos nominativos de inversión turística hasta el 1 de enero del año 2000. Se otorgará siguiente incentivo a los inversionistas, en estos instrumentos, que no estén vinculados, directa o indirectamente, con las empresas turísticas de hospedaje público, y no sean producto del fraccionamiento de una empresa en varias personas jurídicas, ni sean afiliadas o subsidiarias de las empresas turísticas:

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

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

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

Concesiones para la explotaciones turísticas:

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

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

*Handwritten marks:*  
A signature-like scribble above a checkmark symbol.

# VII

## *ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN*

mm

mm



## TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

*Gamboa Rainforest Resort*

### ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

*Período terminado el 31 de diciembre de 2018*

#### A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

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

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

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

<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

## 2. *Títulos de Deuda*

En julio de 2015, la compañía Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) empresa debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores, realizó una emisión de bonos rotativos por un monto de B/.18,250,000 los que serán registrados en forma nominativa y sin cupones en dos series: en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos se dividen en Serie C y Serie D, cada una por B/.10,000,000, tendrán fecha de vencimiento de 5 años contados a partir del 2 de agosto de 2015

Los intereses son pagados trimestralmente todos los días 15 de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre, sobre una tasa anual de 7% para la Serie D y 7% para la Serie C. El capital se pagará al vencimiento del bono.

Handwritten signature and mark consisting of a stylized 'M' and a checkmark-like symbol.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

*mu*  
/

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

RESUMEN FINANCIERO

Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018

	Oct. - Dic. 18	Jul - Sept 18	Abr - Jun 18	Ene - Mar 18
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>				
Ventas o Ingresos Totales	B/. 1,829,015	B/. 1,263,124	B/. 1,304,826	B/. 2,929,306
Margen de Costos Operativos	50.72%	63.68%	70.45%	49.44%
Gastos Generales y Administrativos	B/. 266,497	B/. 268,430	B/. 261,095	B/. 366,882
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/. 106,671	B/. 96,557	B/. 96,267	B/. 137,867
Energía y Mantenimiento	B/. 246,595	B/. 236,496	B/. 224,432	B/. 278,748
Utilidad o Pérdida Neta	B/. (750,213)	B/. (698,787)	B/. (750,213)	B/. 137,933
Acciones emitidas y en circulación	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/. (0.50)	B/. (0.50)	B/. (0.50)	B/. 0.09
Depreciación y Amortización	B/. 230,742	B/. 230,735	B/. 230,418	B/. 244,895
Gastos Financieros	B/. 307,722	B/. 320,695	B/. 320,695	B/. 315,451
Otros Gastos No Operacionales	B/.	B/.	B/.	B/.
<b>BALANCE GENERAL</b>				
Activo Circulante	B/. 1,445,041	B/. 578,216	B/. 1,445,041	B/. 1,900,701
Activos Totales	B/. 18,519,307	B/. 17,982,948	B/. 18,519,307	B/. 19,731,813
Pasivo Circulante	B/. 1,114,190	B/. 878,325	B/. 1,114,190	B/. 1,561,259
Deuda a Largo Plazo	B/. 0	B/. 0	B/. 0	B/. 0
Capital Pagado	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000	B/. 13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/. (19,517,318)	B/. (19,260,345)	B/. (19,517,318)	B/. (17,811,339)
Total Patrimonio	B/. (6,092,318)	B/. (5,835,345)	B/. (6,092,318)	B/. (4,386,339)
<b>Razones Financieras:</b>				
Dividendos por acción	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total /Patrimonio	(0.18)	(0.15)	(0.18)	(0.36)
Capital de Trabajo	330,851	(300,109)	330,851	339,443
Razón Corriente	1.30	0.66	1.30	1.22
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.01	2.47	2.87	4.59

*mm*

*r*

# III PARTE

## ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

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

100  
/

## 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.*

Handwritten signature and a checkmark-like mark.

## 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 27 de marzo del 2018, y firmada en original por; José Manuel Bern, Laura Taboada, Miguel Martínez y Magdiel Anria.**



## IV PARTE

### GOBIERNO CORPORATIVO <sup>1</sup>

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

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



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

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

<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave

*Handwritten signature*

*M*