R.G. HOTELS, INC.

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

IV TRIMESTRE

31 DE DICIEMBRE DE 2012

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

R.G.HOTELS, INC.

31 de diciembre de 2012

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: R.G. HOTELS, INC

VALORES QUE HA REGISTRADO Y VIGENTES:

PROGRAMA ROTATIVO DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES (VCNS) por US$15millones, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV 250-12 de 31 de julio de 2012,
Fecha de la Oferta: 7 de agosto de 2012.

BONOS CORPORATIVOS, por US$15 millones, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV 265-12 de 8 de agosto de 2012,
Fecha de la Oferta: 15 de agosto de 2012

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 204-5757

FAX: 204-5754

DIRECCION DEL EMISOR: EDIFICIO TORRE DE LAS AMERICAS, TORRE 1, OFICINA 401

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

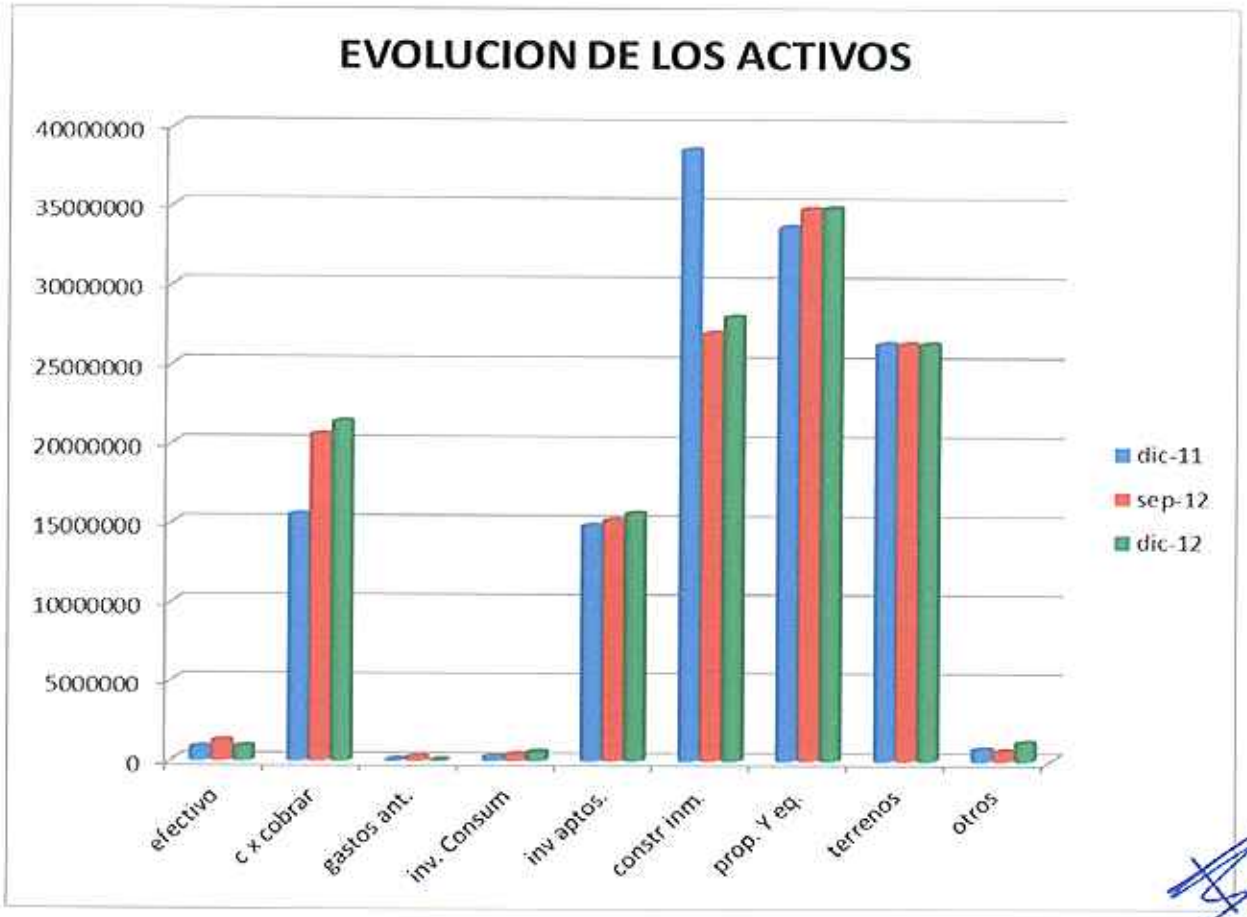
EMAIL: info@destinyrealestatepanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2012, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.38,393,909 cual consideramos adecuado, porque representa un aumento de 2.28% vs las cifras reportadas al 30 de septiembre de 2012, sobre todo por un aumento a las cuentas por cobrar a partes relacionadas, a clientes y efectivo. El efectivo representó B/.849,171 una disminución del 29.60% vs el cierre del trimestre anterior. Este efectivo representa un 2.21% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 55.7 %, que a su vez se aumentaron casi 4% vs el 30 de septiembre de 2012, el inventario de apartamentos disponibles representa el 40.68% del total de los activos circulantes. Los activos circulantes representan el 29.83% del total de activos, el restante 70.17 % está representado por construcciones inmobiliarias 21.75%, terrenos para desarrollo inmobiliario 20.45%, propiedades, mobiliario y equipo 26.72 %, otros activos hoteleros 0.88% e inventarios consumibles y otros 0.41%



A la empresa R.G. Hotels Inc, se le aprobaron dos emisiones de valores, según el siguiente detalle:

PROGRAMA ROTATIVO DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES (VCNS) por US$15millones, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV 250-12 de 31 de julio de 2012,
Fecha de la Oferta: 7 de agosto de 2012.
Al 31 de diciembre de 2012, se encontraban colocados US$8,590,000.00, quedando pendiente de colocar US$6,410,000.00

BONOS CORPORATIVOS, por US$15 millones, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV 265-12 de 8 de agosto de 2012,
Fecha de la Oferta: 15 de agosto de 2012.
Al 31 de diciembre de 2012, se encontraban colocados US$7,737,000.00, quedando pendiente de colocar US$7,263,000.00

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US$ 54,323,571 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $34,002,197 sea 62.59% del total, que a su vez tuvo un aumento de 7.98% vs el 30 de septiembre de 2012, básicamente debido a la colocación de los VCNs.

El pasivo no corriente, representa un monto de US$20,321,374 y representa el 37.41% del total de pasivos. Este monto es muy similar al 30 de septiembre de 2012.

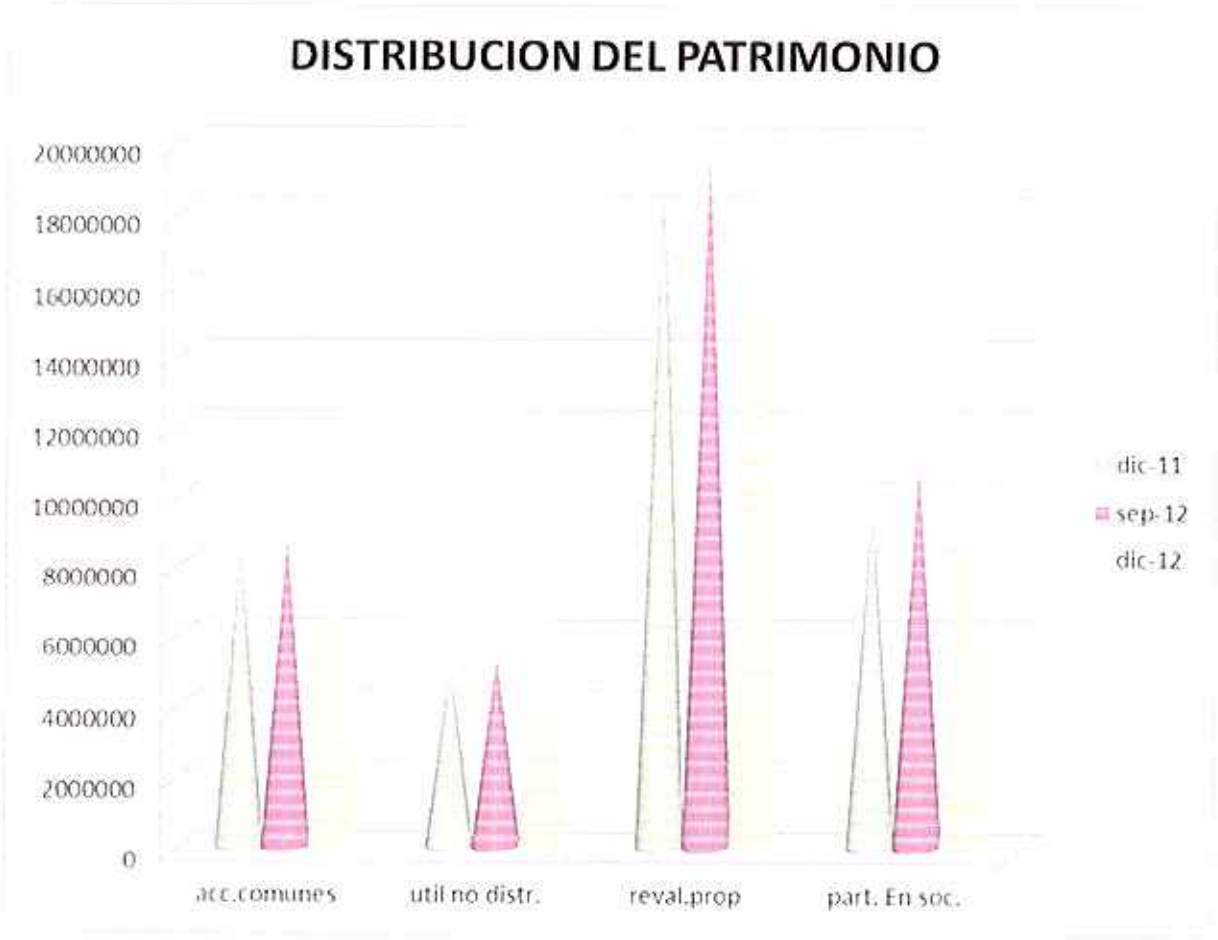
Adicionalmente hay un rubro en el balance, por US$29,639,516.00, monto que representan ventas cuyos trámites financieros de pago final está en proceso de cobro de cartas bancarias y las mismas están en proceso de transferencia de la propiedad.

En este trimestre disminuyó la relación corriente, ya que al 30 de septiembre de 2012 era de 1.19 a 1. Al cierre del presente trimestre la relación corriente fue de 1.13 a 1.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa registró un capital pagado por una suma de US$ 8,749,147 , mismo que se ha mantenido durante los años 2011 y 2012. Su relación de apalancamiento en la actualidad es de 1.21 , al 30 de septiembre de 2012 era de 1.16.

El patrimonio al 31 de diciembre de 2012 era por un monto de US$ 44,724,873 y al 30 de septiembre de 2012. era un monto de US$44,766,797 Esto representa una leve disminución 0.1% durante el último trimestre del año 2012.



C. RESULTADOS OPERATIVOS

El tercer trimestre del presente año 2012, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$4,568,986 , menos el costo de ventas que fue de US$2,263,726, representa un margen bruto de US$2,305,260.
Los ingresos del presente trimestre son 4.25% mayor de los ingresos del trimestre previo vencido el 30 de septiembre de 2012. y acumulados son un 78.78% a la totalidad de los ingresos del año 2011.

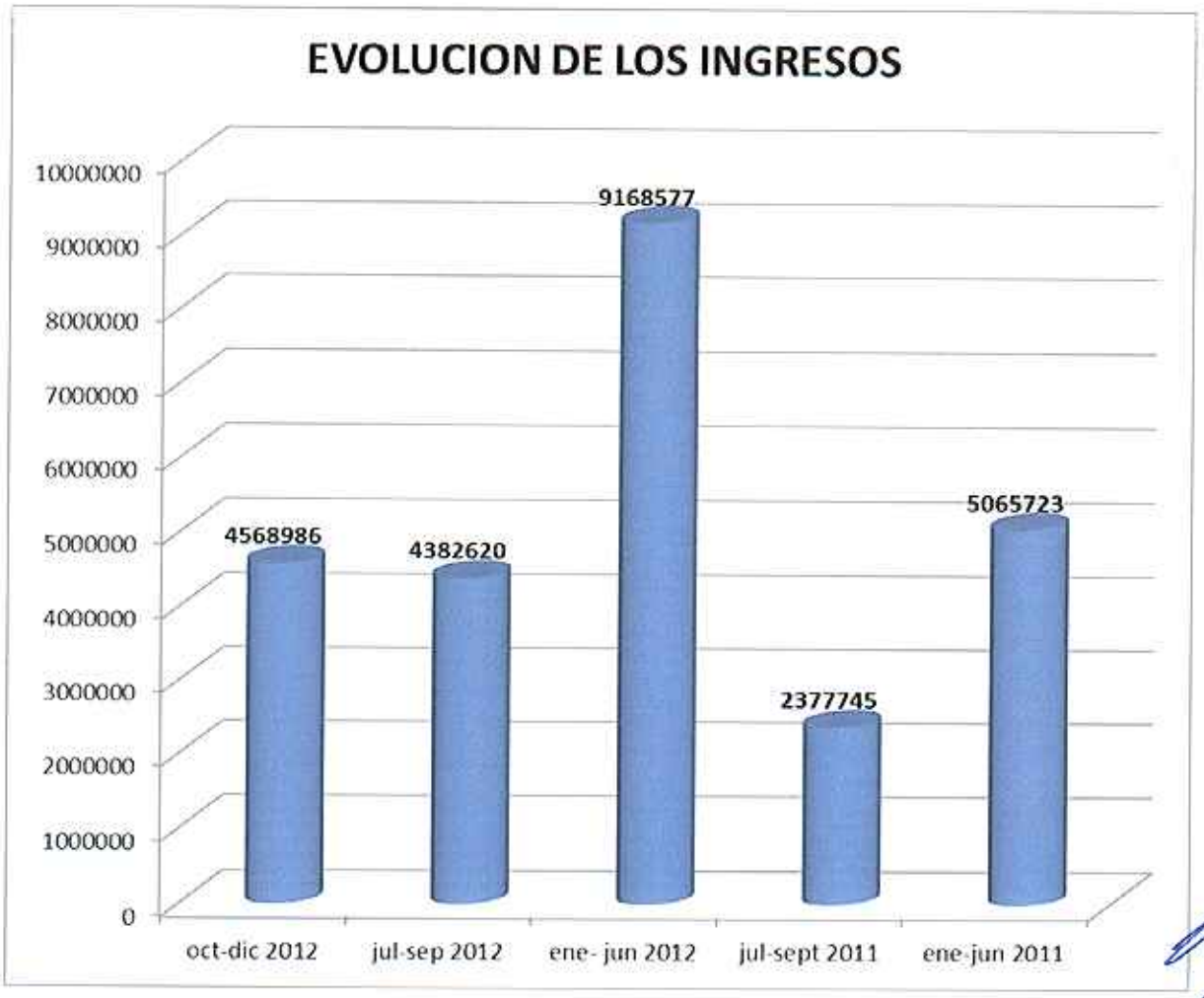
El margen de ganancia bruta para el trimestre vencido el 31 de diciembre de 2012 equivale al un 42.25% mayor del margen de ganancia bruta para el mismo trimestre del año 2011 y el margen de ganancia bruta acumulado para presente año, equivalen a 161.40% del margen de ganancia bruta para el mismo período del año 2011.

Los gastos de operaciones y administración del emisor para el presente trimestre ascienden a US$2,119,045y representan 91.92% del margen de ganancia bruta del período.
Los gastos financieros ascienden a US$164,038 y representan el 7.12% del margen de ganancia bruta del presente trimestre.

Esto significa que el total de gastos representa el 99.04% del margen de ganancia bruta del trimestre.
Dentro de los gastos de operaciones y administración, los rubros mas relevantes para el trimestre son los gastos de personal general con un 55.63% del total, de electricidad y teléfono, con un 19.89% del total. .
Los gastos de personal, representan el 17.26% de los gastos del trimestre y 52.20% acumulado a lo que va del presente año.
Mantenimiento y gastos de oficina representan el 53.12% de los gastos totales del año 2012, los gastos de electricidad y teléfono representan el 23.23% de los gastos acumulados del año, y mantenimiento y gastos de oficina el 11.78%.

El emisor ha obtenido una utilidad neta en el presente trimestre de US$22,177 que representa el 2.05% de las utilidades acumuladas del año que ascienden a US$1,083,015

A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos tres trimestres de operaciones de los años 2011 y 2012.



D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

R.G. Hotels, Inc., incluye la consolidación de tres empresas: Casa de Campo Farallón, Playa Blanca Hotels, Inc (Playa Blanca Resort) y Farallón Land, Corp.

El emisor, bajo la sociedad Casa de Campo Farallón, S.A. (Wyndham Playa Blanca Beach Resort) opera un complejo hotelero y está en la fase de construcción de unidades adicionales residenciales y hoteleras para llegar a un total de 537 unidades, en el área de Playa Blanca – Farallón, bajo la franquicia Wyndham Grand. Las instalaciones son integradas con piscinas, jardines, restaurantes lobbys, sala de convenciones, bares y discotecas, con el producto de las nuevas emisiones se construirán 95 unidades de vivienda en el Proyecto Aqua Villages y una torre de sesenta y un apartamentos en Playa Blanca, Farallón, República de Panamá, las cuales se encuentran en su etapa inicial de oferta al mercado.

Playa Blanca Hotels, Inc (Playa Blanca Resort) es la sociedad que opera y administra el complejo hotelero de Playa Blanca Resort, con 220 habitaciones, y durante el presente año, tiene un 85% de ocupación de sus instalaciones. Esta empresa representa para R.G. Hotels Inc, el 171.18 % de las utilidades netas del período, ya que alguna de las empresas ha tenido pérdidas en el período. Las perspectivas de esta empresa son muy prometedoras, y se considera que aunque el porcentaje de ocupación es alto en este momento, se podrá aumentar el mismo durante el último trimestre, que es temporada alta en el hotel.

Farallón Land Corp, es una empresa que posee terreno urbanizable en el área de playa donde está ubicado el emisor.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Diciembre 2012	Septiembre 2012 (3 meses)	Septiembre 2012 (9 meses)	Septiembre 2011 (9 meses)
Ingresos totales	4,568,986	4,382,620	13,551,197	7,443,468
Utilidad antes de Impuestos	22,177	827,149	1,060,038	1,810,876
Depreciación y amortización	99,104	99,103	284,457	276,226

Balance General	Diciembre 2012	Septiembre 2012	Diciembre 2011
Activo Circulante	38,393,909	37,536,974	31,409,051
Activos Totales	128,687,960	126,195,944	130,620,762
Pasivo Circulante	34,002,197	31,488,458	22,117,543
Bonos y VCNS por pagar	16,327,000	11,756,000	0
Capital Pagado	8,749,147	8,749,147	8,749,147
Razones Financieras			
Deuda total/patrimonio	1.21	1.16	0.97
Capital de Trabajo	4,391,712	6,048,516	9,291,508
Razón Corriente	1.13	1.19	1.42
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.37	0.35	0.29
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.46	0.28	0.43*

III PARTE

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2012
(31 de diciembre de 2012)

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO
INTERMEDIO
Y DICTAMEN DEL
AUDITOR INDEPENDIENTE

31 de diciembre de 2012

CONTENIDO

	Página
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA	4
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES	6
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	7
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	10
INFORMACION ADICIONAL	
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES	32
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	33
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	34

MCKENZIE & MCKENZIE
McKenzie International
Auditores, Consultores Gerenciales
McKenzie

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta Directiva y Accionistas
R.G. Hotels, Inc., y Subsidiarias

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios que se acompañan de **R.G. Hotels, Inc., y Subsidiarias**, en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los doce meses terminados en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Consolidados Intermedios

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34- Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros consolidados intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros consolidados intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **R.G. Hotels, Inc., y Subsidiarias** al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34- Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

McKenzie & McKenzie

20 de febrero de 2013
Panamá, Rep. de Panamá

CPA 559

Edif. Centrum Tower, Piso 10 • Tels.: (507) 265-4123 • Fax: (507) 269-1245 • E-mail: h-mckenzie@usa.net • Apartado 0816-03331 República de Panamá

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre de 2012

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo (Nota 3)	B/.	849,171	B/.	795,110
Cuentas por cobrar:				
Clientes (Nota 3)		1,003,220		284,315
Partes Relacionadas (Nota 4)		11,821,245		6,258,952
Cuentas por cobrar otras (Nota 5)		8,574,261		8,988,761
		21,398,726		15,532,028
Gastos Anticipados		10,935		37,132
Inventarios de consumibles hotel (Nota 6)		514,802		213,681
Inventarios de apartamentos disponibles (Nota 6)		15,620,275		14,831,100
Total de Activos Corrientes		38,393,909		31,409,051
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Construcciones Inmobiliarias (Nota 7)		27,995,902		38,545,897
Propiedad, equipos y mobiliario (Nota 9)		34,839,282		33,629,714
Terrenos para desarrollo inmobiliario (Nota 8)		26,321,966		26,321,966
Otros activos hoteleros (Nota 10)		1,136,901		714,134
Total de Activos no Corriente		90,294,051		99,211,711
Total de Activos	B/.	128,687,960	B/.	130,620,762

Pasan…

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre de 2012

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
Financiamiento bancario a corto plazo (Nota 11)	B/.	19,659,740	B/.	18,839,446
Valores Comerciales Negociables (Nota 11)		8,590,000		-
Cuentas por pagar (Nota 12)		1,369,619		982,527
Partes Relacionadas (Nota 4)		1,438,500		622,653
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		1,691,298		1,201,878
Porción corriente de deuda a largo plazo (Notas 14, 17)		400,000		400,000
Adelantos recibidos de hospedajes (Nota 15)		853,040		693,692
Total de Pasivos Corrientes		34,002,197		22,740,196
PASIVOS NO CORRIENTES				
Reserva para mejoras de edificio		1,496,437		1,190,644
Deuda a largo plazo (Nota 14)		18,824,937		18,655,346
Total pasivos no corrientes		20,321,374		19,845,990
Total Pasivo		54,323,571		42,586,186
Apartamentos por transferir-venta (Nota 22)		29,639,516		29,497,516
Apartamentos disponibles (Nota 22)		-		14,831,100
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Patrimonio de la Compañía Controladora				
Acciones Comunes-500 sin valor nominal - emitidas		8,749,147		8,749,147
Utilidades no distribuidas		5,371,205		5,247,177
		14,120,352		13,996,324
Revalorización de propiedades (Nota 8)		19,722,713		19,722,713
		33,843,065		33,719,037
Participación no Controladora en Subsidiarias (Notas 8,18)		10,881,808		9,986,923
Total del Patrimonio		44,724,873		43,705,960
Compromisos y Contingencias (Nota 16,23)				
Total de Pasivos y Patrimonio	B/.	128,687,960	B/.	130,620,762

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Periodo de tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012

	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Ingresos Continuos				
Ventas y otros ingresos	B/. 4,568,986	B/. 18,120,183	B/. 2,691,964	B/. 10,135,432
Costos de ventas de operación Hotel	2,263,726	8,467,479	1,071,427	4,154,706
Margen de ganancia bruta	2,305,260	9,652,704	1,620,537	5,980,726
Gastos de Operaciones y Administración (Nota 2)				
Gastos de Personal General	1,178,975	4,238,312	703,845	1,623,560
Alquiler	4,845	33,798	12,784	37,547
Depreciación	99,104	383,561	92,677	368,903
Publicidad y mercadeo	142,481	465,911	52,472	257,020
Honorarios	9	48,071	-	8,694
Electricidad y teléfono	421,398	1,853,445	146,151	553,614
Servicios legales	-	8,150	-	250
Mantenimiento y gastos de Oficina	271,256	940,302	73,989	420,629
Otros	978	7,744	1,145	9,217
	2,119,045	7,979,294	1,083,063	3,279,434
Utilidades en operaciones	186,215	1,673,410	537,474	2,701,292
Gastos financieros (Notas 11,14)	164,038	590,395	209,028	561,970
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	22,177	1,083,015	328,446	2,139,322
Impuesto sobre la renta (Nota 2, 9)	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	B/. 22,177	B/. 1,083,015	B/. 328,446	B/. 2,139,322
Atribuible a:				
Compañía Controlador	B/. 34,520	B/. 156,079	B/. 168,424	B/. 1,073,862
Participación No Controladora	(12,343)	929,936	160,022	1,065,460
	B/. 22,177	B/. 1,083,015	B/. 322,446	B/. 2,139,322

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012

	Capital Pagado	Utilidades no distribuidas	Revalorización de propiedades	Participación no controladora
Saldo al 31 de diciembre de 2010	B/. 4,849,147	B/. 4,205,366	B/. 16,597,762	B/. 20,825,423
Incremento de capital	4,174,147			
Recompra de acciones	(274,147)			
Aumento neto por revalorización			11,597,763	
Disminución por retiro de propiedades			(8,472,812)	(11,871,909)
Ajuste de periodo anterior		(32,051)		(32,051)
Utilidad neta del periodo		1,073,862		1,065,460
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/. 8,749,147	B/. 5,247,177	B/. 19,722,713	B/. 9,986,923
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/. 8,749,147	B/. 5,247,177	B/. 19,722,713	B/. 9,986,923
Ajuste de periodo anterior		(32,051)		(32,051)
Utilidad neta del periodo	-	156,079	-	926,935
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/. 8,749,147	B/. 5,371,205	B/. 19,722,713	B/. 10,881,808

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de operación:		
Utilidad Neta	B/. 1,083,015	B/. 2,139,322
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	383,561	368,903
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas netas	(4,746,446)	(16,353,976)
Cuentas por cobrar	(304,405)	(7,300,308)
Apartamentos vendidos por transferir	142,000	29,497,516
Apartamento por Vender	(14,831,100)	14,831,100
Gastos pagados por anticipado	26,197	(23,152)
Inventario de apartamentos para venta	(789,175)	(3,653,450)
Inventario de mercancías	(301,121)	(22,129)
Adelanto recibido de clientes	159,348	(16,156,854)
Cuentas por pagar	1,026,262	(3,119,893)
Pasivos acumulados	(149,749)	21,287
Intereses incurridos	427,022	561,870
Intereses pagados	(427,022)	(561,870)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(18,301,613)	228,366
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de inversión:		
Adquisición de acciones	(15,431,025)	
Construcciones	10,549,995	(5,620,401)
Aumento de otros activos	(580,446)	-
Mobiliario, equipos y mejoras	(1,499,553)	(8,339,890)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	(6,961,029)	(13,960,291)

Pasan…

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012

Continuación...

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE				
Actividades de financiamiento:				
Emisión de Valores y Financiamientos neto	B/.	17,633,705	B/.	19,526,303
Incremento de capital		-		3,625,854
Conversión de deuda a Casa Matriz a capital		15,431,025		
Provisión para Mejoras Edificio	(	305,793)		361,760
Revalorización de terrenos		-	(	10,153,448)
Amortización de bonos	(	7,075,000)	(	400,000)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		25,683,936		12,960,469
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos		54,061	(	771,456)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		795,110		1,566,566
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	B/.	849,171	B/.	795,110

Las notas que se acompañan son parte integral del estado financiero consolidado.

NOTA 1- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Las empresas están organizadas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y funcionan como administradoras, desarrolladoras, promotoras de proyectos inmobiliarios y urbanísticos y la industria hotelera. Un resumen de las mismas es como sigue:

R.G. Hotels Inc., es una sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 8721 de fecha 15 de junio de 2005. El objetivo de la Sociedad es invertir en desarrollo de proyectos y otros negocios a través de compañías subsidiarias. El capital autorizado de la sociedad está representado por 500 acciones comunes nominativas o al portador sin valor nominal.

Actualmente la sociedad, a través de distintas compañías subsidiarias, desarrolla proyectos en las zonas turistas de Playa Blanca, Bambito y la Avenida Balboa en la Ciudad de Panamá. Estos complejos se están desarrollando bajo la franquicia Wyndham Grand y Casa Grande en la modalidad de condo-hotel y residencias. La cantidad de unidades habitacionales desarrolladas y en proceso de desarrollo asciende a 1,107 unidades (220 habitaciones más 887 unidades de condominio).

Este estado financiero consolidado ha sido aprobado por la junta directiva el día 20 de febrero de 2013.

La empresa está establecida en el cuarto piso, oficina 401 del edificio Torres De Las Américas, Punta Pacifica, Panamá, República de Panamá.

Un resumen de las compañías subsidiarias que están representadas en este balance es como sigue:

Casa de Campo Farallón, S.A. (Wyndham Grand Playa Blanca Beach Resort)

Sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 12826 de fecha 18 de diciembre de 1996. El objetivo de la Sociedad es la construcción y operación de un complejo hotelero y de residencias permanentes y vacacionales de 537 unidades habitacionales en el área turística de Playa Blanca- Farallón bajo la franquicia Wyndham Grand. El desarrollo comprende la construcción de condominios para Hotel, Lofts y Residencias. Las instalaciones son integradas con piscinas, jardines, restaurantes, lobbys, sala de convenciones, bares y discotecas entre otras facilidades. El capital autorizado de la sociedad está representado por 500 acciones comunes sin valor nominal.

Pasan…

Continuación...

NOTA 1- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Playa Blanca Hotels Inc. (Playa Blanca Resort)

Sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 4944 de fecha 3 de abril de 2001, El objetivo de la Sociedad es la operación y la administración de un complejo hotelero de su propiedad de 220 unidades habitacionales en el área turística de Playa Blanca-Farallón, bajo la modalidad de todo incluido.La propiedad comprende edificaciones, instalaciones, jardines y piscinas, restaurantes y terrenos por aproximadamente 78,000 metros cuadrados, que incluye terrenos de concesión y frente de playa.El capital autorizado de la sociedad es de B/.10,000,000 y está representado por 1,000 acciones comunes con valor nominal de B/.10,000 cada una, emitidas y en circulación.

Farallón Land, Corp.

Sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 9843 inscrita el 17 de octubre de 2008. Posee terreno urbanizable en el área de Playa Blanca. El capital autorizado de la sociedad está representado por 1,000 acciones comunes sin valor nominal.

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados se presentan seguidamente. Estas políticas han sido consistentemente utilizadas para el periodo presentado, a menos que se exprese lo contrario.

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros son presentados de acuerdo con Normas Internacionales Información Financiera emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están expresados en las unidades monetarias, (B/.) balboa de la República de Panamá el cual es de libre cambio y a la par con el (US$) dólar de los Estados Unidos de América.

Normas e Interpretaciones NIIF nuevas emitidas que han sido adoptadas :

Enmiendas a la NIIF 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones- Transferencias de activos financieros, y NIC 24- Revelaciones de Partes Relacionadas (Revisada en 2009).

Pasan...

Continuación…

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

2. Base de Presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de R.G. Hotels, Inc. y sus subsidiarias Casa de Campo Farallón, S.A., Playa Blanca Hotels, Inc., y Farallón Land, Corp.

Los estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La presentación financiera intermedia debe leerse conjuntamente con los estados financieros para el año que termino al 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados por la revaluación del costo para los terrenos. Otros activos y pasivos financieros se presentan a costo amortizado.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012, han sido elaborados a partir de los registros de contabilidad sistematizados que mantienen las compañías.

La preparación de los estados financieros de conformidad Normas Internacionales Información Financiera requiere del uso de ciertas estimaciones contables. También requiere del juicio de la Administración en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

3. Uso de estimaciones y mediciones

La administración ha efectuado ciertas estimaciones y asunciones relacionadas al informe de activos, pasivos, y resultados, al preparar estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales Información Financiera. Los resultados reales podrían variar con respecto a las estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de las cuentas por cobrar, los gastos pagados por anticipados, activos fijos, otros activos y otros pasivos acumulados.

4. Cuentas con partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas a corto plazo se han clasificado como corriente y de largo plazo como no corriente.

5. Inventario

Los inventarios de mercancía se registran al costo promedio. Los inventarios de apartamentos para la venta están registrados al costo estimado de construcción calculada sobre apreciaciones de evaluadores independientes y de estimaciones de ingeniería de la empresa.

Pasan…

Continuación…

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

6. Propiedades, mejoras y equipos

Los terrenos se presentan en el balance general al costo de adquisición ajustado por revaluación. Las mejoras y el equipo se presentan al costo de adquisición menos su amortización y depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan para aumentar importe del mobiliario y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan como costo a resultados del período en que se incurren siguiendo el principio de devengado.

Los porcentajes anuales de depreciación aplicados a la propiedad, mejoras, mobiliario, equipo y enseres son los siguientes:

Edificaciones y mejoras	1.66%	
Maquinaria y equipo	5.00%	- 10.0%
Equipo de Oficina	10.00%	
Mobiliario del Hotel	5.00%	
Equipo de cocina	5.00%	
Lencería	16.66%	
Recreación	20.00%	

7. Reconocimiento del ingreso

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar a clientes y a empresas afiliadas, y representan los importes a cobrar por ventas y por los servicios administrativos prestados en el marco ordinario de la actividad. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero. Los ingresos por construcción de inmuebles se reconocen bajo el método de obras terminadas y cuando los derechos de propiedad han sido transferidos.

8. Reconocimiento de gastos y costos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno. Los costos de construcción se reconocen bajo el método de obra terminada.

Pasan...

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

9. Efectivo y equivalente de efectivo

La Compañia incluye como efectivo y equivalente de efectivo, el monto de efectivo y depósitos en bancos con vencimiento de tres meses o menos contados a partir de la fecha de apertura de los mismos.

10. Deterioro de activos

La Administración evalúa los valores en libros de los activos financieros y otros activos de la entidad a la fecha del balance general para determinar si existe evidencia objetiva de un deterioro de su valor. Si existe tal evidencia, se estima un valor de recuperación y se reconoce una pérdida por el deterioro para presentar el valor de recuperación estimado. La pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

Existe indicación de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero cuando la información observable muestre, entre otras: Dificultad financiera de un deudor, incumplimiento del contrato; morosidad en los pagos de un deudor; concurso de acreedores o quiebra de un deudor; dificultad del deudor de generar futuros flujos de fondos o proveer de garantías colaterales líquidas, condiciones económicas que propicien incumplimientos.

11. Impuesto sobre la Renta

El impuesto estimado sobre la renta se calcula sobre los ingresos netos gravables a una tasa de veinticinco por ciento. En base a leyes especiales de incentivos fiscales, las compañías que operan y registradas en sector hotelero están exentas del impuesto sobre la renta sobre las operaciones hoteleras en zonas de interés turísticos por un periodo de 15 años.

NOTA 3- ACTIVOS FINANCIEROS

Efectivo y Banco

Los saldos del efectivo comprenden el efectivo y los depósitos en bancos a corto plazo y se presentan para propósito de conciliación con el Estado de Flujos de Efectivo. El valor en libros se aproxima al valor razonable:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Efectivo en Caja	B/.	220,463	B/.	47,921
Cuentas corrientes		528,708		747,139
Depósito a Plazo Fijo		100,000		-
	B/.	849,171	B/.	795,110

El depósito a plazo es de vencimiento corriente a una tasa de interés del 2%.

Pasan...

Continuación….

NOTA 3- ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por cobrar – Clientes

Los saldos de las cuentas por cobrar representan cargos recuperables a corto plazo. El valor en libros se aproxima a su valor razonable. Un detalle es como sigue:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Clientes e Instituciones	B/.	357,705	B/.	56,597
Agencias		645,515		227,718
	B/.	1,003,220	B/.	284,315

NOTA 4- PARTES RELACIONADAS

Las cuentas con compañías relacionadas son como sigue:

Cuentas por cobrar de partes relacionadas:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Cuentas por Cobrar				
El Peñón Farallón , S.A.	B/.	956	B/.	956
Farallón Development Resort Inc.		541,437		541,437
Blue Vacation, S.A.		117,639		61,097
Inmobiliaria Villa Azul, S.A.		3,530		3,530
The Founders, S.A.		83,831		85,457
Prodigy International, S.A.		124,231		115,231
Carnnot Investment, S.A.		402,409		-
RG Inmobiliaria, S.A.		3,201,972		-
RG Hotels Panama City, S.A.		223,129		88,878
Otras		420,557		-
Accionistas		6,701,554		5,362,366
	B/.	11,821,245	B/.	6,258,952

Cuentas por pagar partes relacionadas:

Cuentas por pagar accionistas	B/.	862,912	B/.	476,207
RG Inmobiliaria, S.A.		325,281		-
Blue Vacation, S.A.		74,919		-
Inversiones Santa Fe Holding, S.A.		28,942		-
RG Concepto Urbano, S.A.		146,446		146,446
	B/.	1,438,500	B/.	622,653

Las cuentas por cobrar accionistas representan retiro para reinvertir en proyectos de desarrollos relacionados al grupo inmobiliario.

NOTA 5- CUENTAS POR COBRAR OTRAS

Las cuentas por cobrar otras se presentan de la siguiente manera:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Propietarios – muebles y otros	B/.	48,500	B/.	48,500
Grupo Limón, S.A.		300,000		300,000
Ocean Blue Horizon, S.A.		178,960		178,960
Galmar Enterprises, S.A.		179,682		131,066
Franquicias Turísticas, S.A.		86,939		74,937
Destiny Real Estate, S.A.		260,321		73,188
Plotosa, S.A.		75,000		75,000
Otras		351,128		72,775
Cartas bancarias cedidas de clientes por cobrar		6,742,316		7,735,830
Contratos por cobrar		351,415		298,505
	B/.	8,574,261	B/.	8,988,761

NOTA 6- INVENTARIOS DE APARTAMENTOS DISPONIBLES Y OTROS

Los inventarios lo constituyen los siguientes conceptos de la operación hotelera:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Inventario de apartamentos disponibles				
54 Apartamentos amoblados Condo-Hotel Wyndham Playa Blanca	B/.	15,620,275	B/.	14,831,100
Inventario de consumibles- hotel				
Alimentos y bebidas	B/.	184,548	B/.	32,964
Suministros generales		330,254		180,717
	B/.	514,802	B/.	213,861

NOTA 7- CONSTRUCCIONES

Las cuentas de construcción presentadas por los contratistas y otros costos de dotación incurridos son como sigue:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Infraestructura	B/.	4,201,731	B/.	4,201,731
Edificaciones y dotación		23,794,171		34,344,166
	B/.	27,995,902	B/.	38,545,897

Casa de Campo Farallón, S.A., inicia operaciones a partir de agosto de 2012 bajo la franquicia de la cadena de administración internacional "Wyndham Grand" en la modalidad de todo incluido.

NOTA 8- TERRENOS PARA DESARROLLO INMOBILIARIO Y HOTELERO

Los terrenos se describen a continuación:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Terrenos Casa de Campo Farallón, S.A.	B/.	14,996,860	B/.	14,996,860
Terreno de Playa Blanca Hotels, Inc. Finca 26225 Farallón, Playa Blanca		6,250,106		6,250,106
Terreno de Farallón Land, Corp. Finca 45159 en Farallón, Playa Blanca		5,075,000		5,075,000
	B/.	26,321,966	B/.	26,321,966

Los terrenos se presentan en el balance general a su valor razonable en función del valor del mercado, determinándose este valor razonable en el mes de mayo de 2010 para las fincas de Casa de Campo Farallón, S.A., y en enero de 2011 para Farallón Land Corp., a partir de las tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Compañía.

Las revalorizaciones se realizan con suficiente regularidad, de forma que el importe en libros no difiera sustancialmente del que se determinaría utilizando los valores razonables en la fecha del balance de situación. Lo siguiente es un detalle de la revalorización de los terrenos:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Valor de adquisición revaluado	B/.	6,383,965	B/	6,383,965
Incremento del valor de mercado		13,338,748		13,338,748
Revalorización de Terrenos	B/.	19,722,713	B/.	19,722,713

NOTA 9- PROPIEDADES, MEJORAS, EQUIPOS Y MOBILIARIO

Un detalle de las propiedades, mejoras, equipos y mobiliario es como sigue:

31 de diciembre de 2012

Valor	Edificios y Mejoras	Mobiliario Enseres y Equipos	Software	Total
Al 31 de diciembre de 2011	B/. 25,850,933	B/. 10,504,868	B/. -	B/. 36,355,801
Aumento	673,085	549,483	276,985	1,499,553
Ajuste	125,936	(121,825)	-	4,111
Disminución	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2012	B/. 26,649,954	B/. 10,932,526	B/. 276,985	B/. 37,859,465
Depreciación Acumulada				
Al 31 de diciembre de 2011	B/. 1,548,886	B/. 1,177,201	B/. -	B/. 2,726,087
Aumento	272,511	111,050	-	383,561
Ajuste	(54,502)	(34,963)	-	(89,465)
Disminución	-		-	
Al 31 de diciembre de 2012	B/. 1,766,895	B/. 1,253,288	B/. -	B/. 3,020,183
Valor neto de libros Al 31 de diciembre de 2012	B/. 24,883,059	B/. 9,679,238	B/. 276,985	B/. 34,839,282

NOTA 9- PROPIEDADES, MEJORAS, EQUIPOS Y MOBILIARIO

Un detalle de las propiedades, mejoras, equipos y mobiliario es como sigue:

	31 de diciembre de 2011			
Valor	**Edificios y Mejoras**	Mobiliario **Enseres y Equipos**	**Software**	**Total**
Al 31 de diciembre de 2010	B/. 25,575,852	B/. 2,901,495	B/. 17,185	B/. 28,494,532
Aumento	275,081	7,603,373	-	7,878,454
Disminución	-	-	(17,185)	(17,185)
Al 31 de diciembre de 2011	B/. 25,850,933	B/. 10,504,868	B/. -	B/. 36,355,801
Depreciación Acumulada				
Al 31 de diciembre de 2010	B/. 1,330,878	B/. 1,021,983	B/. 9,457	B/. 2,362,318
Aumento	218,008	150,895	-	368,903
Ajuste	-	4,323	-	4,323
Disminuciones	-	-	(9,457)	(9,457)
Al 31 de diciembre de 2011	B/. 1,548,886	B/. 1,177,201	B/. -	B/. 2,726,087
Valor neto de libros Al 31 de diciembre de 2011	B/. 24,302,047	B/. 9,327,667	B/. -	B/. 33,629,714

NOTA 10- OTROS ACTIVOS HOTELERO

Los otros activos de hotel son como sigue:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Gastos pre operativos de instalación hotelera	B/. 494,046	B/. 130,909
Fondo de reserva para pago de intereses	62,149	62,149
Otros Activos bajo leasing y otros	580,706	521,076
	B/. 1,136,901	B/. 714,134

NOTA 11- FINANCIAMIENTOS A CORTO PLAZO

PRESTAMOS:	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Préstamo interino de construcción con el HSBC Panamá con vencimiento el 30 de abril de 2012, renovable, a una tasa de intereses anual de 6.50% y 8.00% pagaderos mensualmente, garantizando con hipoteca y anticresis sobre las fincas donde se desarrolla el proyecto, y fianza personal de accionista.	B/. 16,299,427	B/. 17,187,233
Financiamiento con Helefactor, S.A. con vencimiento renovable	2,000,211	-
Préstamo comercial con St. George Bank a corto plazo con garantía de accionistas con tasa de interés corriente.	595,454	620,000
Otros financiamientos- Accionistas	296,000	296,000
Sobregiro bancario con Unibank	468,648	736,213
	B/. 19,659,740	B/. 18,839,446

EMISIONES DE VALORES:	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Valores Comerciales Negociables emitidos en agosto a diciembre de 2012 (Ver nota No.16)	B/. 8,590,000	B/. -

Con fecha de 26 de julio de 2011, el HSBC Bank (Panamá), S.A. emitió un carta de compromiso en donde aprueba un préstamo hipotecario comercial para Casa de Campo Farallón, S.A., por un monto de B/.7,000,000 a un plazo de 10 años. Este compromiso está en proceso de finiquito por parte de la compañía.

Adicionalmente, Casa de Campo Farallón, S.A., mantiene como garantía al HSBC Bank (Panamá), S.A., los siguientes instrumentos financieros:

Cartas bancarias de promesa de pago de los clientes-Cedidas	B/.	6,742,316
Contratos de ventas por cobrar		351,415
	B/.	7,093,731

NOTA 12- CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se resumen de la siguiente manera:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Proveedores de mercancías y servicios	B/.	1,369,619	B/.	441,165
Proveedores – Dotación		-		218,625
Proveedores – Construcción		-		234,415
Proveedores Varios		-		88,322
	B/.	1,369,619	B/.	982,527

NOTA 13- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar son como sigue:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Depósitos clientes por reembolsar	B/.	896,583	B/.	520,610
Provisión para intereses y otros		175,698		410,264
Provisiones Laborales		29,465		29,465
Otras primas de antigüedad		29,022		29,022
Cuota obrero patronal		113,606		-
Cuentas Asociadas		-		81,537
Cuentas de propietarios- Arrendamientos		161,653		-
ITBMS por pagar		126,228		-
Acumulaciones laborales		159,043		130,980
	B/.	1,691,298	B/.	1,201,878

NOTA 14- DEUDA A LARGO PLAZO

	31 DE DICIEMBRE DE 2012		
	Largo Plazo	Porción Corriente	Total
Bonos por pagar realizados por RG Hotels, Inc.. Estos bonos fueron suscritos principamente por Banco Lafise y tienen una vigencia de 5 años y una tasa de interés de 8.25% anual. Esta emisión está garantizada por un fidecomiso. Ver Nota 16.	B/. 7,734,000	B/. -	B/. 7,737,000
Bonos por pagar de la Emisión Privada de Bonos Corporativos, realizados por Playa Blanca Hotels, Inc. para la construcción del complejo hotelero. Estos bonos fueron suscritos en su totalidad por la Caja de Ahorros y tienen una vigencia de 15 años y una tasa de interés de 9.34% anual. Esta emisión está garantizada por un fidecomiso, según se describe en la Nota17.	5,325,000	400,000	4,925,000
Leasing Financiero con HSBC	394,699		394,699
Convenio a largo plazo con proveedores	271,238		271,238
Contrato de Préstamo sindicado con Banco Lafise Panamá, S.A., y otros bancos con vencimiento el 28 de agosto de 2012, a una tasa de interés anual de 8.5% pagaderos mensualmente, garantizando por fincas de su propiedad y un fidecomiso de garantía.	3,500,000		3,500,000
Préstamo comercial con Jetstream International Ltd. con vencimiento en los años 2013 y 2014 con intereses de 5% anual.	2,000,000	-	2,000,000
	B/. 19,224,937	B/. 400,000	B/. 18,824,937

El Préstamo sindicado con Banco Lafise Panamá, S.A. y otros bancos, fechado el 21 de junio de 2011, establece que el repago del mismo está relacionado con el tiempo de la emisión de una oferta pública de bonos bursátiles de RG Hotels, Inc., a largo plazo que deben estar registrados ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá y colocados en el mercado nacional e internacional por Lafise Valores de Panamá, S.A. En iguales términos se ha establecido en el Contrato de Fideicomiso de Garantía de la misma fecha.

NOTA 14- DEUDA A LARGO PLAZO

	31 DE DICIEMBRE DE 2011		
	Largo Plazo	Porción Corriente	Total
Bonos por pagar de la Emisión Privada de Bonos Corporativos, realizados por Playa Blanca Hotels, Inc. para la construcción del complejo hotelero. Estos bonos fueron suscritos en su totalidad por la Caja de Ahorros y tienen una vigencia de 15 años y una tasa de interés de 9.34% anual. Esta emisión está garantizada por un fidecomiso, según se describe en la Nota17.	B/. 5,325,250	B/. 400,000	B/. 5,725,250
Leasing Financiero con HSBC	483,858		483,858
Convenio a largo plazo con proveedores	346,238		346,238
Contrato de Préstamo sindicado con Banco Lafise Panamá, S.A., y otros bancos con vencimiento el 28 de agosto de 2012, a una tasa de interés anual de 8.5% pagaderos mensualmente, garantizando por fincas de su propiedad y un fidecomiso de garantía.	10,500,000		10,500.000
Préstamo comercial con Jetstream International Ltd. con vencimiento en los años 2013 y 2014 con intereses de 5% anual.	2,000,000		2,000,000
	B/. 18,655,346	B/. 400,000	B/. 19,055,345

El Préstamo sindicado con Banco Lafise Panamá, S.A. y otros bancos, fechado el 21 de junio de 2011, establece que el repago del mismo esta relacionado con el tiempo de la emisión de una oferta publica de bonos bursátiles de RG Hotels, Inc., a largo plazo que deben estar registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y colocados en el mercado nacional e internacional por Lafise Valores de Panamá, S.A. En iguales términos se ha establecido en el Contrato de Fideicomiso de Garantía de la misma fecha.

NOTA 15- ADELANTOS RECIBIDOS DE HOSPEDAJE

Representan abonos para reserva de estadía en el hotel de Playa Blanca por parte de clientes y de agencias mayoristas.

NOTA 16- COMPROMISOS

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante las resoluciones SMV N°250-12 de fecha de 31 de julio de 2012 y SMV N°265-12de fecha de 8 de agosto de 2012 aprobó registrar los siguientes valores de R.G. Hotels, Inc.:

1) Valores Comerciales Negociables por un valor nominal de hasta Quince Millones de dólares (US$15,000,000). La tasa de interés será de 7.25% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal emitido y en circulación. El capital de los Valores Comerciales Negociables será pagado en su totalidad en la fecha de vencimiento de los mismos.

2) Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Quince Millones de dólares (US$15,000,000). Los Bonos tendrán una duración de cinco (5) años contados a partir de su fecha de la fecha de la autorización de la oferta pública. La tasa de interés de los Bonos será de 8.25% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación hasta el vencimiento del mismo o hasta su fecha de redención en caso de darse.

NOTA 17- PROPIEDADES EN FIDECOMISO CONTROLADAS CONJUNTAMENTE

Playa Blanca Hotels, Inc.

En el año 2007 entró en vigencia la addenda N°3 para reestructurar el saldo financiado en la emisión por la suma de B/.7,625,250, con la tasa de nueve punto treinta y cuatro por ciento (9.34%) anual. Igualmente, se establece una cláusula de revisión semestral bajo el siguiente parámetro: La tasa Libor de un año, más un diferencial de cuatro por ciento (4%), con un piso del ocho por ciento (8%) anual, pagaderos mensualmente hasta el vencimiento de este Bono, con un plan de amortización anual de la siguiente manera: para los primeros trece (13) años de vigencia del bono, se harán dos pagos anuales a capital cada uno de doscientos mil dólares (USD 200,000.00); para los dos (2) últimos años de vigencia del Bono se harán los pagos de la siguiente forma; un (1) pago de ochocientos veinticinco mil dólares (USD825,000.00), dos (2) pagos de seiscientos veinticinco mil dólares (USD 625,000.00) y un último pago de quinientos cincuenta mil doscientos cincuenta dólares (USD 550,250.00) tal cual como fue establecido en el cronograma de pago. Los demás términos y condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso y las demás condiciones de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos de la Empresa Playa Blanca Hotels, Inc. se mantienen igual de manera inalterable.

En base a dicho contrato la Compañía (Fideicomitente) en la modalidad de garantía, transfiere al Fideicomiso los derechos que se generen de la concesión administrativa, las mejoras que se construyan sobre las áreas concesionadas y áreas privadas, las operaciones de las instalaciones turísticas hoteleras que se construyan tanto en área de la concesión como en área privada de propiedad del Emisor/Fideicomitente, contrato de operación del Hotel celebrado con otras cadenas internacionales, u otros operadores, el flujo de caja e ingreso de la actividad turística, certificados de acciones y los dividendos que se generen hasta que se satisfaga el cumplimiento de las obligaciones financieras. Asimismo, el Fiduciario le entrega al Fideicomitente un mandato de administración sobre los bienes y derechos transferidos, con excepción de la venta de la suscripción de los bonos, un fondo de reserva y el pago de 10% a que tiene derecho el Fideicomitente Gestor por razón del derecho de explotación del Hotel, hasta tanto se haya satisfecho anualmente el pago de la amortización anual al capital de la emisión. Adicionalmente el contrato establece que el Fiduciario conjuntamente con el Fideicomitente, administraran el Bien Fideicomitido.

NOTA 18- PARTICIPACION NO CONTROLADORA EN SUBSIDIARIAS

Los intereses patrimoniales de terceros inversionistas clasificados como no controladores de las distintas subsidiarias en la consolidación del estado financiero son como sigue:

		31 de diciembre 2012		31 de diciembre 2011
Playa Blanca Hotels, Inc.	B/.	10,881,808	B/.	9,986,923
	B/.	10,881,808	B/.	9,986,923

NOTA 19- IMPUESTOS

Playa Blanca Hotels, Inc. y Casa de Campo Farallón, S.A.se encuentran registradas en el Registro Nacional de Turismo, para realizar la actividad de Hospedaje Publico Turístico. En base a la ley N° 8 del 14 de junio de 1994. La compañía recibe, entre otros, los siguientes incentivos previstos en la ley de Turismo:

Exoneración total por el término de veinte (20) años del pago de impuesto de inmueble sobre terrenos y mejoras que sean de su propiedad y que utilice en actividades de desarrollo turístico.

Exoneración total por el término de quince (15) años del pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la compañía.

Exoneración total por el término de veinte (20) años del impuesto de importación, contribución o gravamen, así como el impuesto de transferencia de Bienes Muebles (ITBM) que recaiga sobre la importación de Materiales, equipos, mobiliarios, accesorio y repuestos que se utilicen en la construcción, rehabilitación y equipamiento del establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en calidad y cantidad suficiente.

Exoneración por veinte (20) años del pago del impuesto sobre la renta causados por los intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinadas a inversionistas en la actividad turística a la que se dedicara.

NOTA 20- VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance general consolidado de la Compañía cuando estos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Efectivo - Comprenden las cuentas de efectivo, cuentas corrientes y depósitos y con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito. Su valor en libros se asemeja al valor razonable debido al relativo corto tiempo de vencimiento.

Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar no devengan explícitamente intereses y se registra a su valor nominal que se asemeja al valor razonable.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente - En el balance general, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente - En el balance general los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

NOTA 21- RIESGO SOBRE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

Los principales activos financieros de la empresa son saldos de caja, efectivo y cuentas por cobrar Compañías Relacionadas que representan la exposición máxima de la empresa al riesgo de pérdida o deterioro.

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

El riesgo de crédito de la empresa es atribuible principalmente a sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los importes se reflejan en el balance general neto de provisiones para posibles cuentas incobrables, si existiesen, estimadas por la administración en función de la experiencia y de su valoración de entorno económico.

La empresa tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre las contrapartes, en las Compañías Relacionadas.

NOTA 22- APARTAMENTOS POR TRANSFERIR

Representan montos de ventas cuyos trámites financieros de pago final está en proceso de cobro de cartas bancarias y las mismas están en proceso de transferencia de la propiedad.

A la fecha Casa de Campo Farallón, S.A., ha terminado casi en su totalidad la construcción del proyecto de playa denominado "Wyndham Grand". Un estado a la fecha de las gestiones de ventas y disponibilidad es como sigue:

Propiedades vendidas en proceso de transferencia	B/.	29,639,516
Inventario de apartamentos disponibles		15,620,275
	B/.	45,259,791

NOTA 23- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2012, existen reclamos legales en proceso de arbitraje por un monto aproximado de B/.220,000, más intereses y costas legales, interpuestos en contra de la compañía Casa de Campo Farallón, S.A., por motivo de rescisión de contratos de compra-venta por incumplimiento contractual de los pagos acordados por parte de los Prominentes Compradores. La Administración de la Compañía y sus asesores legales estiman que no se espera que el resultado de estos procesos tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

INFORMACION ADICIONAL
DE LA CONSOLIDACION

MCKENZIE & MCKENZIE
McKenzie International
Auditores, Consultores Gerenciales
McKenzie

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
INFORMACION ADICIONAL

R.G. Hotels, Inc.
y Compañías Subsidiarias

El estado financiero consolidado intermedio revisado de **R.G. Hotels, Inc. y Subsidiarias** por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 31 al 35, se presentan para propósitos de análisis adicional y no son parte requerida del estado financiero consolidado básico, y se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Estas informaciones deberían leerse en conjunto con el estado financiero consolidado básico.

McKenzie & McKenzie

20 de febrero de 2013
Panamá, República de Panamá

Edif. Centrum Tower, Piso 10 • Tels.: (507) 265-4123 • Fax: (507) 269-1245 • E-mail: h-mckenzie@usa.net • Apartado 0816-03331 República de Panamá

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2012

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Playa Blanca Hotels, Inc.
ACTIVOS							
ACTIVOS CORRIENTES							
Efectivo y Banco	B/.	849,171			217,260	221,692	410,219
Cuentas por cobrar:							
Clientes		1,003,220				510,270	492,950
Partes Relacionadas		11,821,245	(3,671,657)	274,647	7,579,173	11,287	7,627,795
Cuentas por Cobrar otras		8,574,261			520,748	7,830,422	223,091
Inversiones		0	(19,680,172)		19,680,172		
		21,398,726	(23,351,829)	274,647	27,780,093	8,351,979	8,343,836
Gastos Anticipados		10,935					10,935
Inventarios		514,802				298,877	215,925
Inventarios de propiedades para venta		15,620,275				15,620,275	
Total del Activo corriente		38,393,909	(23,351,829)	274,647	27,997,353	24,492,823	8,980,915
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Construcciones Inmobiliarias		27,995,902				27,995,902	
Propiedades, mejoras y equipos -neto		34,839,282			4,082	20,419,820	14,415,380
Terrenos para desarrollo inmobiliario y hotelero		26,321,966		5,075,000		14,996,860	6,250,106
Otros activos hotelero		1,136,901				605,672	531,229
Total de Activos no corrientes		90,294,051	0	5,075,000	4,082	64,018,254	21,196,715
Total Activos	B/.	128,687,960	(23,351,829)	5,349,647	28,001,435	88,511,077	30,177,630

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2012

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels INC.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Playa Blanca Hotels, Inc.
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS							
PASIVOS CORRIENTES							
Financiamientos	B/.	19,659,740			1,737,067	17,922,673	
Valores Comerciales Negociables		8,590,000			8,590,000		
Cuentas por pagar		1,369,619				951,196	418,423
Partes relacionadas		1,438,500	(3,671,657)	274,647	422,752	4,312,534	100,224
Otras cuentas por pagar		1,691,298				1,628,530	62,768
Porción corriente de deuda a largo plazo		400,000				0	400,000
Adelantos recibidos de hospedajes		853,040				236,576	616,464
Total de Pasivos corrientes		34,002,197	(3,671,657)	274,647	10,749,819	25,051,509	1,597,879
PASIVOS NO CORRIENTES							
Reserva para mejoras de edificio		1,496,437					1,496,437
Deuda a largo plazo		18,824,937			13,234,000	271,238	5,319,699
Total Pasivos no Corrientes		20,321,374	0	0	13,234,000	271,238	6,816,136
Total Pasivo		54,323,571	(3,671,657)	274,647	23,983,819	25,322,747	8,414,015
Ventas por transferir de apartamentos vendidos		29,639,516				29,639,516	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS							
Acciones Comunes		8,749,147	(24,180,172)	75,000	4,249,147	19,605,172	9,000,000
Utilidades no distribuidas(Déficit)		5,371,205	(6,381,808)		(231,531)	(779,071)	12,763,615
		14,120,352	(30,561,980)	75,000	4,017,616	18,826,101	21,763,615
Revalorización de propiedades		19,722,713		5,000,000		14,722,713	
		33,843,065	(30,561,980)	5,075,000	4,017,616	33,548,814	21,763,615
Participacion no controladora en subsidiarias		10,881,808	10,881,808				
Total del Patrimonio		44,724,873	(19,680,172)	5,075,000	4,017,616	33,548,814	21,763,615
Total de Pasivos y Patrimonio	B/.	128,687,960	(23,351,829)	5,349,647	28,001,435	88,511,077	30,177,630

R.G.HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands S.A	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Playa Blanca Hotels, Inc.
Ingresos Continuos							
Ventas y otros ingresos	B/.	18,120,183			176,370	5,943,283	12,000,530
Costo de ventas y operación hotelera		8,467,479				3,490,849	4,976,630
Margen de ganancia bruta		9,652,704			176,370	2,452,434	7,023,900
Gastos de administración							
Gastos generales y administrativos		4,238,312				1,653,070	2,585,242
Alquiler		33,798			33,798		
Depreciación		383,561			25,707		357,854
Publicidad y mercadeo		465,911			19,979	91,599	354,333
Honorarios		48,071			48,071		
Electricidad y teléfono		1,853,445			1,064	981,472	870,909
Servicios legales		8,150			8,150		
Mantenimiento y gastos de oficina		940,302			13,269	409,528	517,505
Otros		7,744			7,744		
		7,979,294			157,782	3,135,669	4,685,843
Utilidades (pérdida) en operaciones		1,673,410			18,588	(683,235)	2,338,057
Gastos financieros		590,395			10,373	95,836	484,186
Utilidades antes de Impuesto Sobre la Renta		1,083,015			8,215	(779,071)	1,853,871
Impuesto Sobre la Renta							
Utilidades (pérdidas) netas del periodo	B/.	1,083,015			8,215	(779,071)	1,853,871
Utilidad del año atribuible a:							
Compañía Controladora	B/.	156,079			8,215	(779,071)	926,936
Participación no controladora		926,936					926,936
	B/.	1,083,015			8,215	(779,071)	1,853,871

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Playa Blanca Hotels, Inc.
Capital pagado							
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	8,749,147	(8,749,147)	75,000	4,249,147	4,174,147	9,000,000
incremento de capital		0	(15,431,025)			15,431,025	
		0					
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	8,749,147	(24,180,172)	75,000	4,249,147	19,605,172	9,000,000
Utilidades no distribuidas							
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	5,247,177	(5,486,923)		(239,746)	0	10,973,846
Ajuste de periodo anterior		(32,051)	32,051				(64,102)
Utilidad (pérdida) neta del periodo		156,079	(926,936)		8,215	(779,071)	1,853,871
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	5,371,205	(6,381,808)		(231,531)	(779,071)	12,763,615
Revalorización de Propiedades							
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	19,722,713		5,000,000		14,722,713	
Aumento neto		0					
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	19,722,713	0	5,000,000	0	14,722,713	0
Participacion no controladora en subsidiarias							
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	9,986,923	9,986,923				
Ajuste de periodo anterior		(32,050)	(32,050)				
Aumento		926,935	926,935				
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	10,881,808	10,881,808		0	0	0

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Playa Blanca Hotels, Inc.
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de operación:							
Utilidad (pérdida) Neta	B/.	1,083,015			8,215	(779,071)	1,853,871
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:							
Depreciación		383,561			25,707		357,854
Cambios en activos y pasivos de operación:							
Partes relacionadas netas		(4,746,446)			6,925,969	(10,347,972)	(1,324,443)
Cuentas por cobrar		(304,405)			(318,685)	224,703	(210,423)
Ventas por transferir		142,000				142,000	
Apartamentos por vender		(14,831,100)				(14,831,100)	
Gastos pagados por anticipado		26,197				0	26,197
Apartamentos disponibles para venta		(789,175)				(789,175)	
Inventario		(301,121)				(298,877)	(2,244)
Cuentas por pagar		1,026,262			(410,264)	1,459,268	(22,742)
Adelantos recibidos de clientes		159,348				236,576	(77,228)
Pasivos acumulados y provisiones		(149,749)					(149,749)
Intereses acumulados		427,022			10,373	44,178	372,471
Intereses pagados		(427,022)			(10,373)	(44,178)	(372,471)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(18,301,613)		0	6,230,942	(24,983,649)	451,093
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de inversión:							
Construcción		10,549,995				10,549,995	
Propiedades, Mobiliario, equipo y mejoras		(1,499,553)			0	(972,301)	(527,252)
Aumento de otros activos		(580,446)				(605,672)	25,226
Inversiones en acciones		(15,431,025)			(15,431,025)		
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		(6,961,029)			(15,431,025)	8,972,022	(502,026)
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de financiamiento:							
Emision de Valores y otros Financiamientos neto		17,633,705			16,408,855	735,441	489,409
Conversion de deuda de casa matriz a capital		15,431,025				15,431,025	
Reserva para mejoras de edificio		(305,793)					(305,793)
Amortización de préstamos y bonos		(7,075,000)			(7,000,000)	(75,000)	0
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		25,683,936			9,408,855	16,091,465	183,616
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos		54,061			208,772	79,838	(234,549)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del periodo		795,110			8,488	141,854	644,768
Efectivo y depósitos en bancos al final del periodo	B/.	849,171			217,260	221,692	410,219

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de marzo de 2013

Firma

Rugiere Galvez M
Presidente y Representante Legal

Firma

Ellis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la Declaración.

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

V. INFORMES FIDUCIARIOS

ABS TRUST

ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 226-3775 • Fax: (507) 226-3778
Avenida Quinta #97, entre calle 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830-01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 3292A-13

Panamá, 29 de Enero de 2013.

SUPERVAL 30 ENE 13 PM 2:38
CONS: 8 3236
RECIBIDO POR: Kenya

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref: R.G. HOTELS INC.
Emisión Bonos US$15,000,000.00
Fideicomiso FG-04-12
Bonos colocados: US$ 6,390,000.00

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa R.G. HOTELS, INC., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos corporativos, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante la resolución SMV No. 265-12 del 08 de Agosto de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Diciembre de 2012 de **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES CON 00/100 (US$13,140,483.00).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. R.G. HOTELS, INC.

ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 226-3775 • Fax: (507) 226-3778
Avenida Quinta #97, entre calle 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830-01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 3298A-13

SUPERVAL 30ENE13 12:35

Panamá, 29 de Enero de 2013.

CONS: 8 3235

RECIBIDO POR:

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref. R.G. HOTELS INC.
Emsión VCN's US$15,000,000.00
Fideicomiso FG-06-12
VCN's colocados: US$ 8,844,000.00

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa R.G. HOTELS, INC., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN´s, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante la resolución SMV No. 250-12 del 31 de Julio de 2012.

El patrimonio de este fideicomiso está en proceso de conformarse.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. R.G. HOTELS, INC.