R.G. HOTELS, INC.

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

R.G.HOTELS, INC.

30 de septiembre 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:

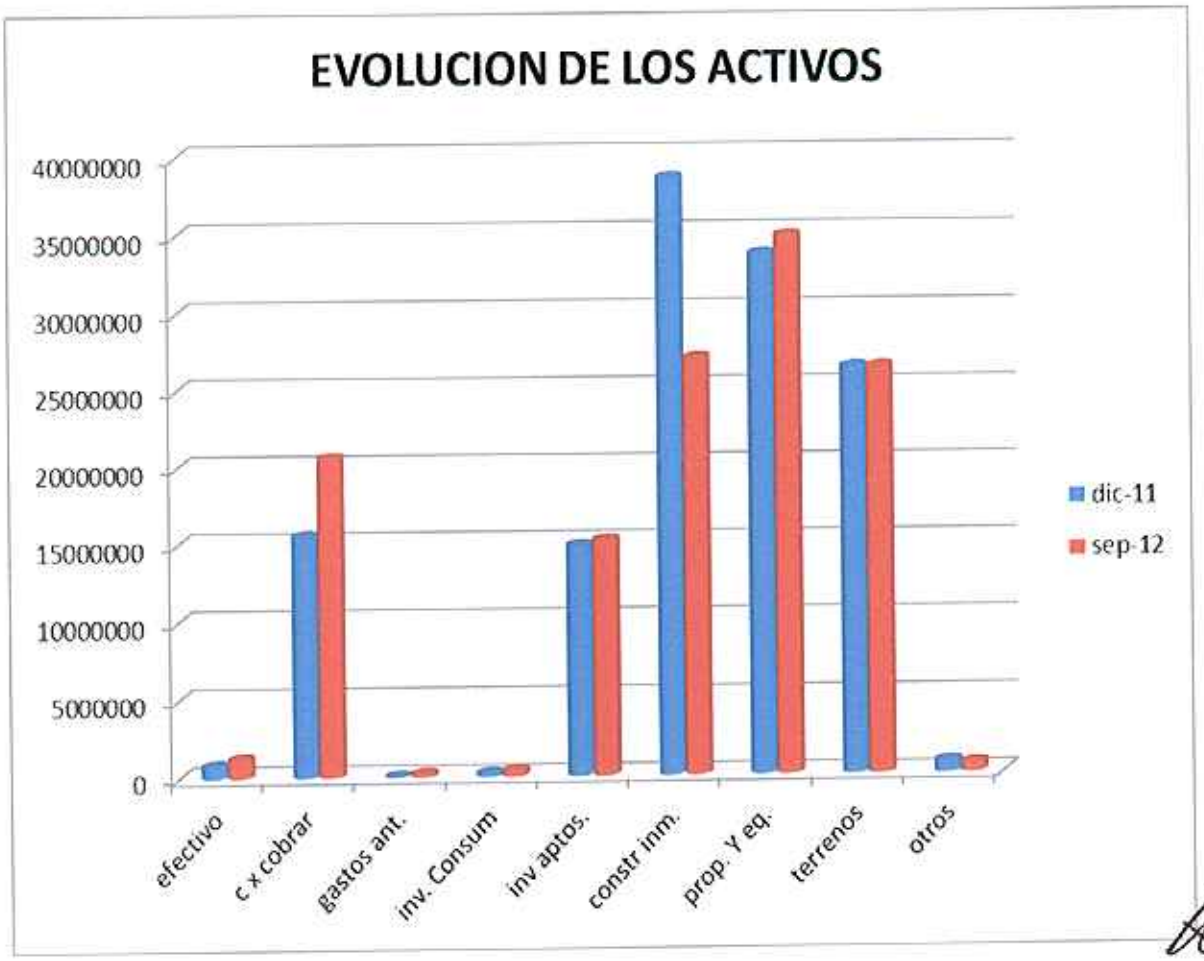
EMAIL: info@destinyrealestatepanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2012, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.37,536,974 cual consideramos adecuado, porque representa un aumento de 19.51% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2011, sobre todo por un aumento a las cuentas por cobrar a partes relacionadas, a clientes y efectivo. El efectivo representó B/.1,206,149 un aumento del 51.70% vs el cierre al año anterior. Este efectivo representa un 3.21% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 54.8 %, que a su vez se aumentaron casi 32.48% vs el 31 de diciembre de 2011, el inventario de apartamentos disponibles representa el 40.4% del total de los activos circulantes. Los activos circulantes representan el 29.74% del total de activos, el restante 70.26 % está representado por construcciones inmobiliarias 21.36%, terrenos para desarrollo inmobiliario 20.86%, propiedades , mobiliario y equipo 27.57 %, otros activos hoteleros 0.47%.



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 30 de septiembre de 2012, se encontraban colocados US$6,447,000.00, quedando pendiente de colocar US$8,553,000.00

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 30 de septiembre de 2012, se encontraban colocados US$5,309,000.00, quedando pendiente de colocar US$9,691,000.00

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US$ 51,789,631 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $31,488,458 sea 60.80% del total, que a su vez tuvo un aumento de 42.37% vs el 31 de diciembre de 2012, básicamente debido a la colocación de los VCNs.

El pasivo no corriente, representa un monto de US$20,301,173 y representa el 39.20% del total de pasivos. Este monto es muy similar al saldo que mantenía la empresa a finales del año 2011.

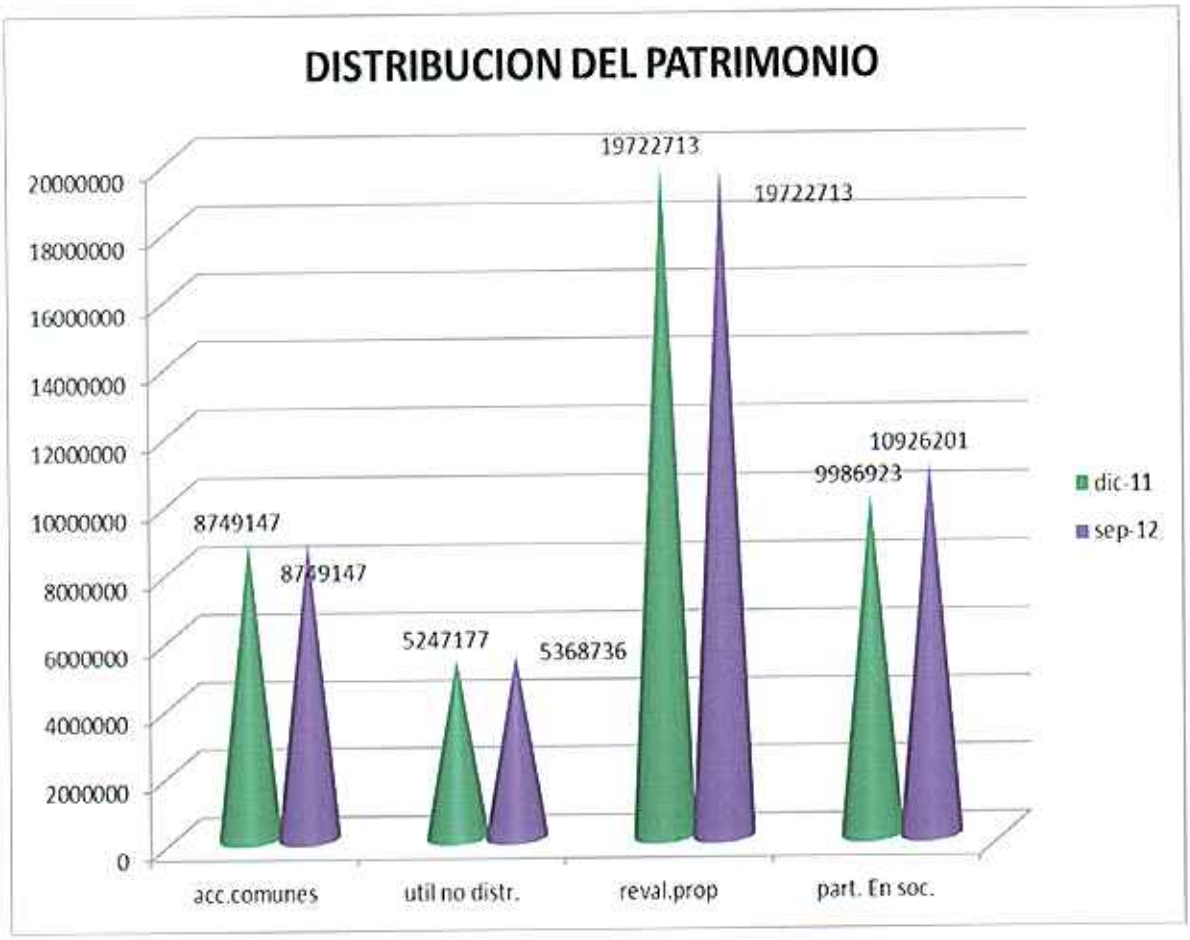
Adicionalmente hay un rubro en el balance, por US$29,639,516.00, monto que representan ventas cuyos trámites financieros de pago final está en proceso de cobro de cartas bancarias y las mismas están en proceso de transferencia de la propiedad.

En este trimestre disminuyó la relación corriente, ya que al 31 de diciembre de 2011 era de 1.42 a 1. Al cierre del presente trimestre la relación corriente fue de 1.19 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 1.16 , al 31 de diciembre de 2011 era de 0.97.

El patrimonio al 31 de diciembre era por un monto de US$ 43,705,960 y pasó a un monto de US$44,766,797 al 30 de septiembre de 2012. Esto representa un leve aumento de 2.43% durante el año 2012..



C. RESULTADOS OPERATIVOS

El tercer trimestre del presente año 2012, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$4,382,620 , menos el costo de ventas que fue de US$2,172,114, representa un margen bruto de US$2,210,506.

Los ingresos del presente trimestre representan el 32.34% de los ingresos totales del año 2012, y a la vez representan el 184.31% de los ingresos para el mismo período del año 2011.

Los ingresos acumulados de los primeros nueve meses del año 2012, representan el 182.05% de los ingresos para el mismo período del año 2011.

El margen de ganancia bruta para el trimestre vencido el 30 de septiembre de 2012, equivale al 703.67% del margen de ganancia bruta para el mismo trimestre del año 2011 y el margen de ganancia bruta para los primeros nueve meses del presente año, equivalen a 168.51% 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$1,241,240 y representan 56.15% del margen de ganancia bruta del período.

Los gastos financieros ascienden a US$142,117 y representan el 6.43% del margen de ganancia bruta del presente trimestre.
Esto significa que el total de gastos representa el 62.58% 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 electricidad y teléfono, con un 42.09% del total, y 24.44% de la totalidad del presente año.
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 17.26% de los gastos del trimestre y 11.42% del total del año 2012.

El emisor ha obtenido una utilidad neta en el presente trimestre de US$827,149 que representa el 78.03% de las utilidades acumuladas del año que ascienden a US$1,060,038.00

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 88.5% de las utilidades netas del 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 Landa 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	Septiembre 2012 (3 meses)	Septiembre 2012 (9 meses)	Septiembre 2011 (9 meses)
Ingresos totales	4,382,620	13,551,197	7,443,468
Utilidad antes de Impuestos	827,149	1,060,038	1,810,876
Depreciación y amortización	99,103	284,457	276,226

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

- 9 meses del año 2012

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2012
(30 de septiembre de 2012)

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO
INTERMEDIO
Y DICTAMEN DEL
AUDITOR INDEPENDIENTE

30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012, y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los nueve 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 30 de septiembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve 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

19 de noviembre de 2012
Panamá, Rep. de Panamá

CPA 559

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

30 de septiembre de 2012

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo (Nota 3)	B/.	1,206,149	B/.	795,110
Cuentas por cobrar:				
Clientes (Nota 3)		653,575		284,315
Compañías Relacionadas (Nota 4)		10,960,334		6,258,952
Cuentas por cobrar otras (Nota 5)		8,962,404		8,988,761
		20,576,313		15,532,028
Gastos Anticipados		214,960		37,132
Inventarios de consumibles hotel (Nota 6)		366,452		213,681
Inventarios de apartamentos disponibles (Nota 6)		15,173,100		14,831,100
Total de Activos Corrientes		37,536,974		31,409,051
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Construcciones Inmobiliarias (Nota 7)		26,952,589		38,545,897
Propiedad, equipos y mobiliario (Nota 9)		34,789,085		33,629,714
Terrenos para desarrollo inmobiliario (Nota 8)		26,321,966		26,321,966
Otros activos hoteleros (Nota 10)		595,330		714,134
Total de Activos no Corriente		88,658,970		99,211,711
Total de Activos	B/.	126,195,944	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

30 de septiembre de 2012

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
Financiamiento bancario a corto plazo (Nota 11)	B/.	20,700,612	B/.	18,839,446
Valores Comerciales Negociables (Nota 11)		6,447,000		-
Cuentas por pagar (Nota 12)		1,448,218		982,527
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		1,619,333		1,201,878
Porción corriente de deuda a largo plazo (Notas 14, 17)		400,000		400,000
Adelantos recibidos de hospedajes (Nota 15)		873,295		693,692
Total de Pasivos Corrientes		31,488,458		22,117,543
PASIVOS NO CORRIENTES				
Reserva para mejoras de edificio		1,373,954		1,190,644
Partes relacionadas (Nota 4)		1,791,693		622,653
Deuda a largo plazo (Nota 14)		17,135,526		18,655,346
Total pasivos no corrientes		20,301,173		20,468,643
Total Pasivo		51,789,631		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		5,368,736		5,247,177
		14,117,883		13,996,324
Revalorización de propiedades (Nota 8)		19,722,713		19,722,713
		33,840,596		33,719,037
Participación no Controladora en Subsidiarias (Notas 8,18)		10,926,201		9,986,923
Total del Patrimonio		44,766,797		43,705,960
Compromisos y Contingencias (Nota 16,23)				
Total de Pasivos y Patrimonio	B/.	126,195,944	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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012

	30 de septiembre de 2012		30 de septiembre de 2011	
	Tres meses	Nueve meses	Tres meses	Nueve meses
Ingresos Continuos				
Ventas y otros ingresos	B/. 4,382,620	B/. 13,551,197	B/. 2,377,745	B/. 7,443,468
Costos de ventas de operación Hotel	2,172,114	6,203,753	2,063,304	3,083,279
Margen de ganancia bruta	2,210,506	7,347,444	314,141	4,360,189
Gastos de Operaciones y Administración (Nota 2)				
Gastos de Personal General	214,229	3,059,337	47,336	919,715
Alquiler	19,302	28,953	3,447	24,763
Depreciación	99,103	284,457	97,299	276,226
Publicidad y mercadeo	149,087	323,430	102,827	204,548
Honorarios	16,020	48,062	8,694	8,694
Electricidad y teléfono	522,400	1,432,047	24,235	407,463
Servicios legales	4,653	8,150	250	250
Mantenimiento y gastos de Oficina	214,189	669,046	14,814	346,640
Otros	2,255	6,767	8,072	8,072
	1,241,240	5,860,249	306,974	2,196,371
Utilidades en operaciones	969,266	1,487,195	274,421	2,163,818
Gastos financieros (Notas 11,14)	142,117	426,357	138,220	352,942
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	827,149	1,060,838	136,201	1,810,876
Impuesto sobre la renta (Nota 2, 9)	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	B/. 827,149	B/. 1,060,038	B/. 136,201	B/. 1,810,876
Atribuible a:				
Compañía Controlador	B/. 273,696	B/. 121,559	B/. 68,100	B/. 905,438
Participación No Controladora	553,453	939,279	68,101	905,438
	B/. 827,149	B/. 1,060,838	B/. 136,201	B/. 1,810,876

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 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/. 8,953,514
Aumento neto por revalorización	-	-	3,124,951	-
Utilidad neta del periodo	-	905,438	-	905,438
Saldo al 30 de septiembre de 2011	B/. 4,849,147	B/. 5,110,804	B/. 19,722,713	B/. 9,858,952
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/. 8,749,147	B/. 5,247,177	B/. 19,722,713	B/. 9,986,923
Utilidad neta del periodo	-	121,559	-	939,278
Saldo al 30 de septiembre de 2012	B/. 8,749,147	B/. 5,368,736	B/. 19,722,713	B/. 10,926,201

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

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012

	30 de septiembre 2012	30 de septiembre 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de operación:		
Utilidad Neta	B/. 1.060,838	B/. 1,810,876
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	284,458	276,226
Amortización	-	10,622
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas netas	(6,179,812)	(14,706.825)
Cuentas por cobrar	(342,903)	(7,246,576)
Apartamentos vendidos por transferir	142,000	29,018,716
Apartamento por Vender	(14,831,100)	14,834,250
Gastos pagados por anticipado	(177,828)	(56,404)
Inventario de apartamentos para venta	(342,000)	(3,656,600)
Inventario de mercancías	(152,770)	36,206
Adelanto recibido de clientes	179,603	(2,267,320)
Cuentas por pagar	1,027,267	(16,234,986)
Pasivos acumulados	(118,894)	(100,355)
Intereses incurridos	426,357	346,755
Intereses pagados	(426,357)	(346,755)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(19,451,140)	1,717,828
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de inversión:		
Adquisición de acciones	(15,431,027)	
Construcciones	14,240,778	(5,333,346)
Terrenos para desarrollo inmobiliario	-	(1,680,637)
Mobiliario, equipos y mejoras	(1,350,251)	(6,915,288)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	(2,540,500)	(13,929,271)

Pasan...

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

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado al 31 de diciembre de 2011

Continuación…

		30 de septiembre 2012		30 de septiembre 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE				
Actividades de financiamiento:				
Emisión de Valores y Financiamientos neto	B/.	13,388,346	B/.	20,041,193
Conversión de deuda a Casa Matriz a capital		15,431,025		
Provisión para Mejoras Edificio			(	274,147)
Revalorización de terrenos		-	(	8,472,812)
Reserva para mejoras de edificio		183,310		200,505
Amortización de bonos	(	6,600,000)	(	250,000)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		22,402,680		11,244,739
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos		411,039	(	966,704)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		795,110		1,566,566
Efectivo y depósitos en bancos al final del periodo	B/.	1,206,149	B/.	599,862

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 19 de noviembre de 2012.

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 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 30 de septiembre 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 Compañía 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:

		30 de septiembre 2012		30 de septiembre 2011
Fondo de Caja	B/.	34,453	B/.	43,168
Cuentas corrientes		1,171,696		556,694
	B/.	1,206,149	B/.	599,862

Los depósitos plazo están garantizando contratos de arrendamiento financiero de corto plazo.

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:

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Clientes e Instituciones	B/.	176,101	B/.	56,597
Agencias		477,474		227,718
	B/.	653,575	B/.	284,315

NOTA 4- PARTES RELACIONADAS

Las cuentas con compañías relacionadas son como sigue:

Cuentas por cobrar de partes relacionadas:

		30 de septiembre 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.		64,502		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.		234,171		-
RG Inmobiliaria, S.A.		2,654,023		-
RG Hotels Panama City, S.A.		208,245		88,878
Otras		432,854		-
Accionistas		6,612,554		5,362,366
	B/.	10,960,334	B/.	6,258,952

Cuentas por pagar partes relacionadas:

Cuentas por pagar accionistas	B/.	756,406	B/.	476,207
RG Inmobiliaria, S.A.		325,281		-
Blue Vacation, S.A.		179,069		-
Golden Rock Investment, Corp.		456,504		-
Inversiones Santa Fe Holding, S.A.		28,941		-
RG Concepto Urbano, S.A.		45,492		146,446
	B/.	1,791,693	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:

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Propietarios – muebles y otros	B/.	74,332	B/.	48,500
Grupo Limón, S.A.		300,000		300,000
Ocean Blue Horizon, S.A.		178,960		178,960
Galmar Enterprises, S.A.		144,034		131,066
Franquicias Turísticas, S.A.		83,937		74,937
Destiny Real Estate, S.A.		209,553		73,188
Plotosa, S.A.		75,000		75,000
Otras		664,218		72,775
Cartas bancarias cedidas de clientes por cobrar		6,933,865		7,735,830
Contratos por cobrar		298,505		298,505
	B/.	8,962,404	B/.	8,988,761

NOTA 6- INVENTARIOS DE APARTAMENTOS DISPONIBLES Y OTROS

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

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Inventario de apartamentos disponibles				
54 Apartamentos amoblados Condo-Hotel Wyndham Playa Blanca	B/.	15,173,100	B/.	14,831,100
Inventario de consumibles- hotel				
Productos para procesar	B/.	56,794	B/.	32,964
Existencia bodegas		309,658		180,717
	B/.	366,452	B/.	213,861

NOTA 7- CONSTRUCCIONES

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

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Infraestructura	B/.	4,201,731	B/.	4,201,731
Edificaciones y dotación		22,750,858		34,344,166
	B/.	26,952,589	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:

		30 de septiembre 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:

		30 de septiembre 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:

30 de septiembre 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/.	203,653	B/.	36,355,801
Aumento		1,104,106		201,145		45,000		1,350,251
Ajuste		93,578	(	203,653)		203,653		93,578
Disminución		-		-		-		-
Al 30 de septiembre de 2012	B/.	27,048,617	B/.	10,502,360	B/.	248,653	B/.	37,799,630
Depreciación Acumulada								
Al 31 de diciembre de 2011	B/.	1,548,886	B/.	1,177,201	B/.	-	B/.	2,726,087
Aumento		168,105		116,353		-		284,458
Ajuste								
Disminuciones		-		-		-		-
Al 30 de septiembre de 2012	B/.	1,716,991	B/.	1,293,554	B/.	-	B/.	3,010,545
Valor neto de libros Al 30 de septiembre de 2012	B/.	25,331,626	B/.	9,208,806	B/.	248,653	B/.	34,789,085

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:

	30 de septiembre 2012	31 de diciembre 2011
Gastos pre operativos de instalación hotelera	B/. 130,909	B/. 130,909
Fondo de reserva para pago de intereses	62,149	62,149
Otros Activos bajo leasing y otros	402,272	521,076
	B/. 595,330	B/. 714,134

NOTA 11- FINANCIAMIENTOS A CORTO PLAZO

PRESTAMOS:	30 de septiembre 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/. 16,537,623	B/. 17,187,233
Financiamiento con Helefactor, S.A. con vencimiento renovable	2,623,113	-
Préstamo comercial con St. George Bank a corto plazo con garantía de accionistas con tasa de interés corriente.	602,209	620,000
Otros financiamientos- Accionistas	296,000	296,000
Sobregiro bancario con Unibank	641,667	736,213
	B/. 20,700,612	B/. 18,839,446

EMISIONES DE VALORES:	30 de septiembre 2012	31 de diciembre 2011
Valores Comerciales Negociables emitidos en agosto y septiembre 2012	B/. 6,447,00	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/.	6,933,865
Contratos de ventas por cobrar		404,260
	B/.	7,338,125

NOTA 12- CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se resumen de la siguiente manera:

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Proveedores de mercancías y servicios	B/.	1,278,362	B/.	441,165
Proveedores – Dotación		-		218,625
Proveedores – Construcción		169,856		234,415
Proveedores Varios		-		88,322
	B/.	1,448,218	B/.	982,527

NOTA 13- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar son como sigue:

		30 de septiembre 2012		31 de diciembre 2011
Depósitos clientes por reembolsar	B/.	631,010	B/.	520,610
Provisión para intereses y otros		170,463		410,264
Provisiones Laborales		29,465		29,465
Otras primas de antigüedad		29,022		29,022
Cuota obrero patronal		52,831		-
Anticipos de Clientes inmobiliarios- Aqua		274,647		-
Cuentas Asociadas		-		81,537
Cuentas de propietarios- Arrendamientos		420,823		-
Otras Acumulaciones		11,072		130,980
	B/.	1,619,333	B/.	1,201,878

NOTA 14- DEUDA A LARGO PLAZO

	30 DE SEPTIEMBRE 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/. 5,309,000	B/. -	B/. 5,309,000
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.	5,025,250	400,000	5,425,250
Leasing Financiero con HSBC	455,038		455,038
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.	4,000,000		4,000.000
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/. 17,135,526	B/. 400,000	B/. 17,535,526

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 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 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 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:

	30 de septiembre 2012	31 de diciembre 2011
Playa Blanca Hotels, Inc.	B/. 10,926,201	B/. 9,986,923
	B/. 10,926,201	B/. 9,986,923

NOTA 19- IMPUESTOS

Playa Blanca Hotels, Inc. y Casa de Campo Farallón, S.A.se encuentra registrada 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		15,173,100
	B/.	44,812,616

NOTA 23- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2011 y al 30 de septiembre de 2012, existen reclamos legales en proceso de arbitraje por un monto 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 revisado de **R.G. Hotels, Inc. y Subsidiarias** por los nueve terminados al 30 de septiembre de 2012, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 30 al 34, 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

19 de noviembre de 2012
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
30 DE SEPTIEMBRE 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/.	1,206,149			452,796	163,218	590,135
Cuentas por cobrar:							
Clientes		653,575				220,243	433,332
Partes Relacionadas		10,960,334	(652,542)	274,647	3,808,136	0	7,530,093
Cuentas por Cobrar otras		8,962,404			940,288	7,789,262	232,854
Inversiones		0	(19,680,173)		19,680,173		
		20,576,313	(20,332,715)	274,647	24,428,597	8,009,505	8,196,279
Gastos Anticipados		214,960				141,082	73,878
Inventarios de productos		366,451				200,234	166,217
Inventarios de propiedades para venta		15,173,100				15,173,100	
Total del Activo corriente		37,536,974	(20,332,715)	274,647	24,881,393	23,687,140	9,026,509
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Construcciones Inmobiliarias		26,952,589				26,952,589	
Propiedades, mejoras y equipos -neto		34,789,085			13,723	20,350,771	14,424,591
Terrenos para desarrollo inmobiliario y hotelero		26,321,966		5,075,000		14,996,860	6,250,106
Otros activos hotelero		595,330				0	595,330
Total de Activos no corrientes		88,658,970	0	5,075,000	13,723	62,300,220	21,270,027
Total Activos	B/.	126,195,944	(20,332,715)	5,349,647	24,895,116	85,987,360	30,296,536

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
30 DE SEPTIEMBRE 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/.	20,700,612			2,539,876	18,160,736	
Valores Comerciales Negociables		6,447,000			6,447,000		
Cuentas por pagar		1,448,218				1,044,131	404,087
Otras cuentas por pagar		1,619,333		274,647	1,882	1,274,408	68,396
Porción corriente de deuda a largo plazo		400,000				0	400,000
Adelantos recibidos de hospedajes		873,295				155,888	717,407
Total de Pasivos corrientes		31,488,458	0	274,647	8,988,758	20,635,163	1,589,890
PASIVOS NO CORRIENTES							
Reserva para mejoras de edificio		1,373,954					1,373,954
Partes relacionadas	S	1,791,693	(652,542)		578,571	1,865,664	
Deuda a largo plazo		17,135,526			11,309,000	346,238	5,480,288
Total Pasivos no Corrientes		20,301,173	(652,542)	0	11,887,571	2,211,902	6,854,242
Total Pasivo		51,789,631	(652,542)	274,647	20,876,329	22,847,065	8,444,132
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)		5,368,736	(6,426,202)		(230,360)	(827,106)	12,852,404
		14,117,883	(30,606,374)	75,000	4,018,787	18,778,066	21,852,404
Revalorización de propiedades		19,722,713	0	5,000,000		14,722,713	
		33,840,596	(30,606,374)	5,075,000	4,018,787	33,500,779	21,852,404
Participacion no controladora en subsidiarias		10,926,201	10,926,201				
Total del Patrimonio		44,766,797	(19,680,173)	5,075,000	4,018,787	33,500,779	21,852,404
Total de Pasivos y Patrimonio	B/.	126,195,944	(20,332,715)	5,349,647	24,895,116	85,987,360	30,296,536

R.G.HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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/.	13,551,197	0		157,963	4,293,999	9,099,235
Costo de ventas y operación hotelera		6,203,753				2,604,749	3,599,004
Margen de ganancia bruta		7,347,444	0	0	157,963	1,689,250	5,500,231
Gastos de administración							
Gastos generales y administrativos		3,059,337				1,363,764	1,695,573
Alquiler		28,953			28,953		
Depreciación		284,457			16,067		268,390
Publicidad y mercadeo		323,430			22,411	88,818	212,201
Honorarios		48,062			48,062		
Electricidad y teléfono		1,432,047			1,064	726,815	704,168
Servicios legales		8,150			8,150		
Mantenimiento y gastos de oficina		669,046			7,396	292,780	368,870
Otros		6,766			6,766		
		5,860,249	0		138,869	2,472,178	3,249,202
Utilidades (pérdida) en operaciones		1,487,195	0		19,094	(782,928)	2,251,029
Gastos financieros		426,357			9,708	44,178	372,471
Utilidades antes de Impuesto Sobre la Renta		1,060,838	0		9,386	(827,106)	1,878,558
Impuesto Sobre la Renta							
Utilidades (pérdidas) netas del año	B/.	1,060,838	0		9,386	(827,106)	1,878,558
Utilidad del año atribuible a:							
Compañía Controladora	B/.	121,559			9,386	(827,106)	939,279
Participación no controladora		939,279					939,279
	B/.	1,060,838	0		9,386	(827,106)	1,878,558

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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
Utilidad (pérdida) neta del año		121,559	(939,279)		9,386	(827,106)	1,878,558
Saldo al 30 de septiembre de 2012	B/.	5,368,736	(6,426,202)		(230,360)	(827,106)	12,852,404
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 30 de septiembre 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				
Aumento		939,278	939,278				
Saldo al 30 de septiembre de 2012	B/.	10,926,201	10,926,201		0	0	0

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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/.	1,060,838			9,386	(827,106)	1,878,558
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:							
Depreciación		284,458			16,068		268,390
Cambios en activos y pasivos de operación:							
Partes relacionadas netas		(6,179,812)		(274,647)	10,852,825	(15,431,025)	(1,326,965)
Cuentas por cobrar		(342,903)			(738,225)	555,890	(160,568)
Ventas por transferir		142,000				142,000	
Apartamentos por vender		(14,831,100)				(14,831,100)	
Gastos pagados por anticipado		(177,828)				(141,082)	(36,746)
Apartamentos disponibles para venta		(342,000)				(342,000)	
Inventario		(152,770)				(200,234)	47,464
Cuentas por pagar		1,027,267		274,647	(408,382)	1,198,080	(37,078)
Adelantos recibidos de clientes		179,603				155,888	23,715
Pasivos acumulados y provisiones		(118,894)					(118,894)
Intereses acumulados		426,357			9,708	44,178	372,471
Intereses pagados		(426,357)			(9,708)	(44,178)	(372,471)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(19,451,140)	0	0	9,731,672	(29,720,688)	537,876
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de inversión:							
Construcción		14,240,778				14,240,778	
Propiedades, Mobiliario, equipo y mejoras		(1,350,251)			0	(903,252)	(446,999)
Inversiones en acciones		(15,431,027)			(15,431,027)		
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		(2,540,500)	0	0	(15,431,027)	13,337,526	(446,999)
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de financiamiento:							
Emision de Valores y otros Financiamientos neto		13,388,346			12,643,663	973,503	(228,820)
Conversion de deuda de casa matriz a capital		15,431,025				15,431,025	
Reserva para mejoras de edificio		183,310					183,310
Amortización de bonos		(6,600,000)	0		(6,500,000)		(100,000)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		22,402,680	0		6,143,663	16,404,527	(145,510)
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos		411,039	0		444,308	21,364	(54,633)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		795,110	0		8,488	141,854	644,768
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	B/.	1,206,149	0		452,796	163,218	590,135

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de diciembre de 2012

Firma

Rugiere Gálvez 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 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 3207A-12

SUPERVAL 30NOV'12AM11:30
CONS: 81965
RECIBIDO POR:

Panamá, 30 de Noviembre de 2012.

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

Ref: R.G. HOTELS INC.
Emsión VCN's US$15,000,000.00
Fideicomiso FG-06-12
VCN's colocados: US$ 6,048,000.00

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 por conformarse.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. R.G. INMOBILIARIA, S.A.

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 3206A-12

SUPERVAL 30NOV'12AM11:30
CONS: 81964
RECIBIDO POR:

Panamá, 30 de Noviembre de 2012.

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

Ref: R.G. HOTELS INC.
Emsión Bonos US$15,000,000.00
Fideicomiso FG-04-12
Bonos colocados: US$ 4,845,000.00

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 30 de Septiembre de 2012 de **TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 00/100 (US$13,140,483.00).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. R.G. INMOBILIARIA, S.A.