R.G. HOTELS, INC.

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

IV TRIMESTRE

31 DE DICIEMBRE DE 2013

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

R.G.HOTELS, INC.

31 de diciembre de 2013

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

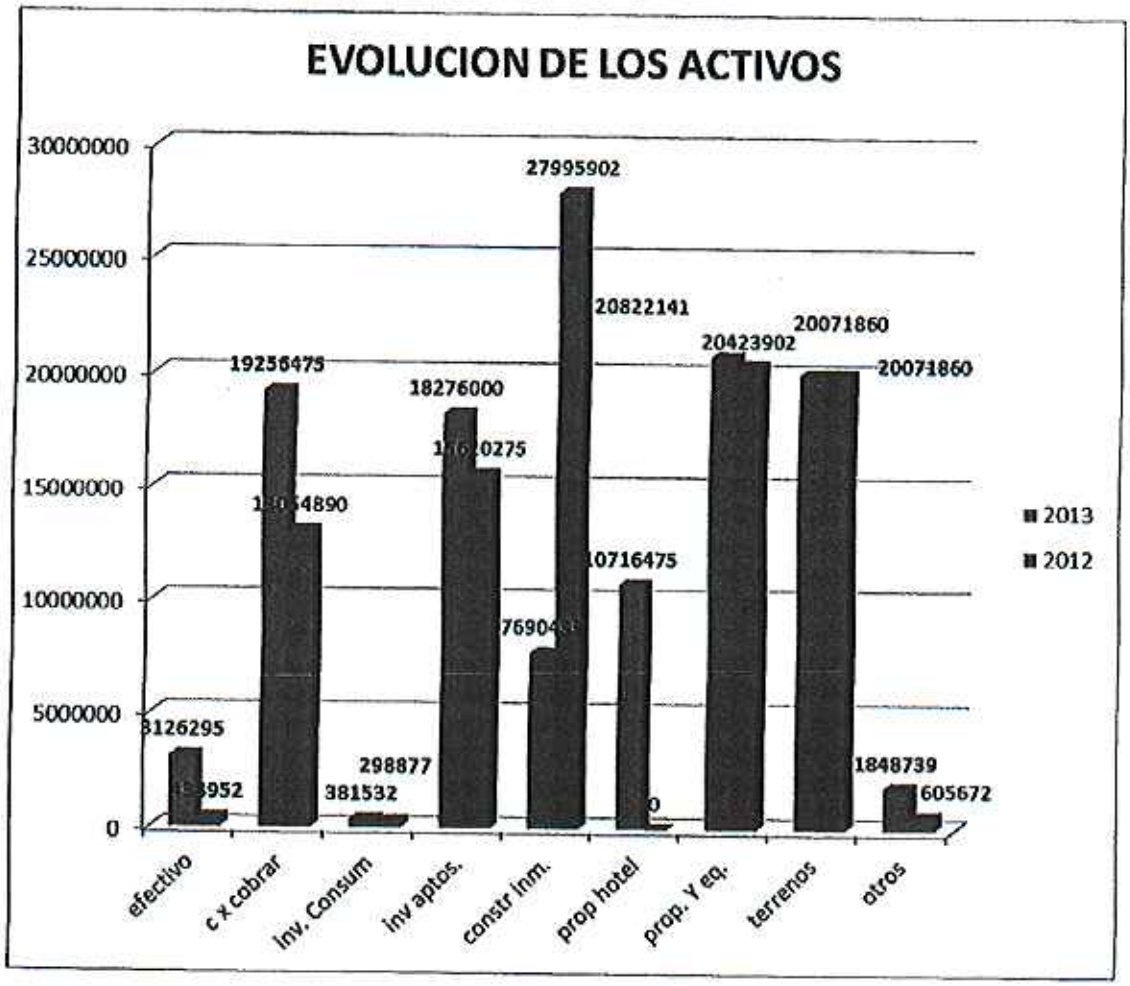
Antes de proceder a presentar un análisis de resultados de la empresa R.G. Hotels es importante mencionar lo siguiente:

Durante el último trimestre de 2013, la Compañía llego a un acuerdo de trasferencia del cien por cierto de las acciones que poseía en la Sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y la cesión de la dirección general del negocio de dicha sociedad. Dicho acuerdo implicaba la transferencia de la propiedad de las acciones contra un pago final al mes de febrero de 2014. Dicho pago se ejecutó al 15 de febrero de 2014. Como consecuencia de la transferencia del control de la dirección de la sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y los intereses accionarios los estados financieros consolidados del año 2013 no incluye a la sociedad desposeída, en consecuencia el año 2012 han sido reclasificado para propósitos de mostrar consistentemente la comparación de la situación financiera y el resultado de las operaciones del grupo prevaleciente.

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2013, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.41,040,302 lo que representa un aumento de 39.53% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2012, sobre todo por un aumento en las cuentas por cobrar a partes relacionadas por aproximadamente $6 millones o sea un aumento de 142.98%. El efectivo aumentó de 612.22% y en las cuentas por cobrar a clientes aumentaron 162.56%y las cuentas por cobrar otras disminuyeron un 7.47%. El efectivo representó B/.3,126,295 un aumento del 612.22% vs el cierre del año anterior. Este efectivo representa un 7.62 del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 46.92 %, el inventario de apartamentos en uso representa el 44.53% del total de los activos circulantes. Los activos circulantes representan el 35.79% del total de activos, el restante 64.21 % está representado por: contratos por cobrar de apartamentos vendidos 8.90%, cuotas de planes vacacionales 1.98%, construcciones inmobiliarias 6.71%, propiedades hoteleras adquiridas 9.35%,terrenos para desarrollo inmobiliario 17.51%, propiedades, mobiliario y equipo 18.16 %, otros activos 1.61% .



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 2013, se encontraban colocados US$15,000,000.00 de las dos series A y B, o sea que están colocados en su totalidad.

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 2013, se encontraban colocados US$14,797,000.00, quedando pendiente de colocar US$203,000.00

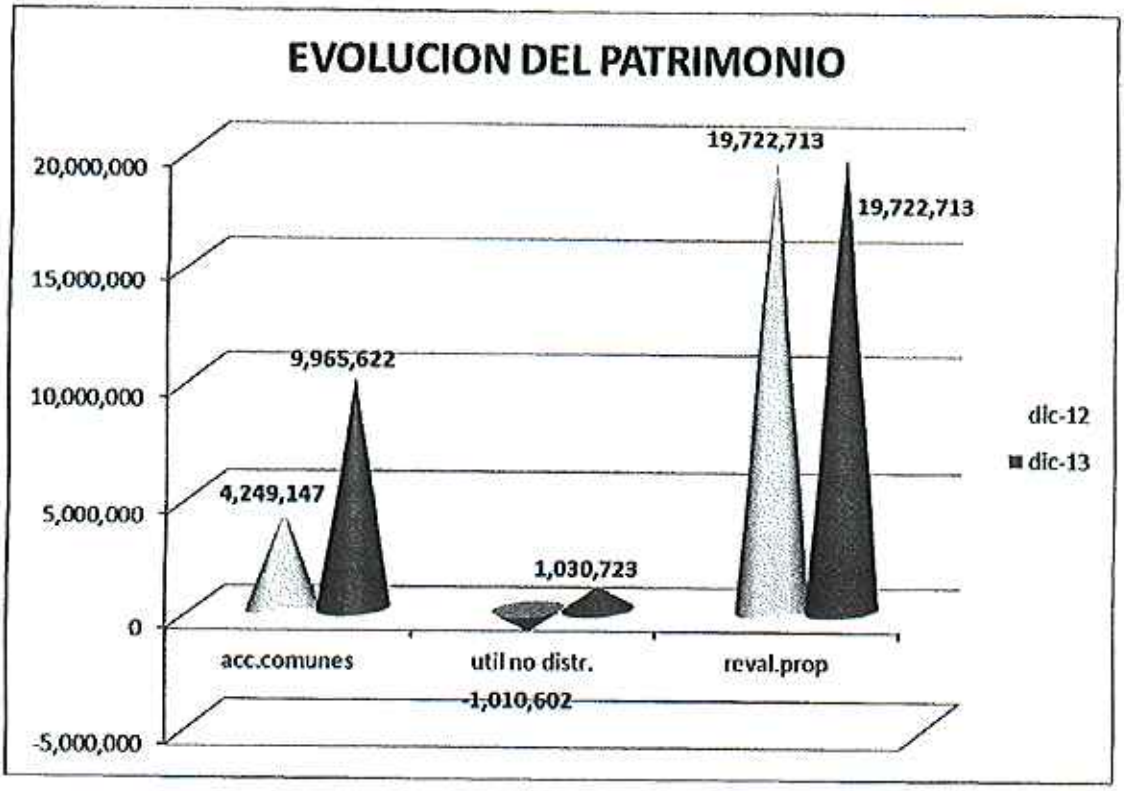
Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US$ 83,936,666 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $47,504,644.00 o sea 56.60% del total, que a su vez tuvo un aumento de 46.60% vs el 31 de diciembre de 2012, debido a la colocación de los VCNs en $6,410,000.00 o sea un 74.62%, el financiamiento bancario igualmente aumentó en 4.47%, y partes relacionadas un 388.64%

El pasivo no corriente, representa un monto de US$21,945,449 y representa el 26.15% del total de pasivos. Este monto aumento 62.50% vs el 31 de diciembre de 2012, sobre todo por un aumento en la colocación de bonos durante el año de S$7,060,000.00.

Adicionalmente hay un rubro en el balance, por US$12,222,120 de Apartamentos por transferir-ventas, 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. Este rubro representaba el 14.56% del total de los pasivos de la empresa al 31 de diciembre de 2013. Igualmente tenemos cuentas por devengar de planes vacacionales por US$2,264,453, a través de la compañía subsidiaria Blue Vacations, S.A., la compañía vende planes vacacionales para el hospedaje turístico vacacional en sus instalaciones hoteleras y de otros destinos vacacionales. Los contratos de estos planes implican el pago de una cuota mensual por un determinado periodo. La compañía ha adoptado el principio de devengado para el registro de los ingresos de manera que las cuotas pactadas no vencidas se difieren hasta el mes que corresponda a su facturación. Por lo general el plazo para el pago del contrato total es hasta 36 meses, estas cuentas representan 2.70% del total de los pasivos de la empresa.
En este trimestre se desmejoró la relación corriente, ya que al 31 de diciembre de 2012 la relación corriente fue de 0.91 a 1. Al cierre del presente trimestre la relación corriente es de 0.86 a 1.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012 el capital ajustado de la empresa era de US$4,249,147, y al 31 de diciembre de 2013 era de US$9,965,622 lo que representa un aumento de 134.53% en el período.
El patrimonio ajustado al 31 de diciembre de 2012 era por un monto de US$ 22,961,258 y al 31 de diciembre de 2013 es de 30,719,058, así que el mismo refleja un aumento de 33.79%.



C. RESULTADOS OPERATIVOS

El cuarto trimestre del presente año 2013, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$763,150 producto de su operación hotelera , menos el costo de ventas que fue de US$2,2,58,231, representa un margen bruto de US$(1,495,082). Los gastos administrativos ascienden a $830,407, y las pérdidas integrales del período suman US$1,587,160, aunque para el año como un todo la empresa registra utilidades netas por US$2,047,242.

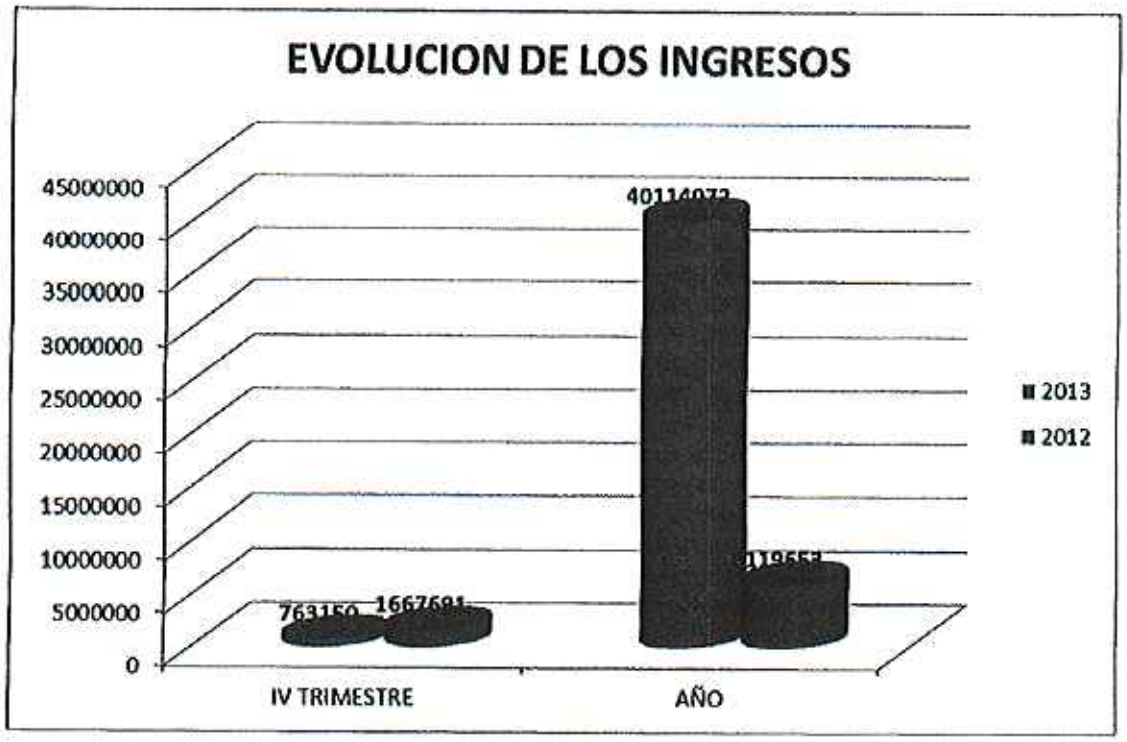
Los ingresos del presente trimestre son 54.24% menores de los ingresos del mismo trimestre del año 2012. y representan un 57.68% del total de los ingresos del año 2012.

Es importante mencionar que en el presente trimestre se agrega a la consolidación una nueva empresa Blue Vacations que es un sistema de venta de planes vacacionales, y que tiene la representación de RCI, la empresa de planes vacacionales mas grande del mundo , y que es propiedad de la cadena Wyndham, quien abandera el Hotel en Playa Blanca.

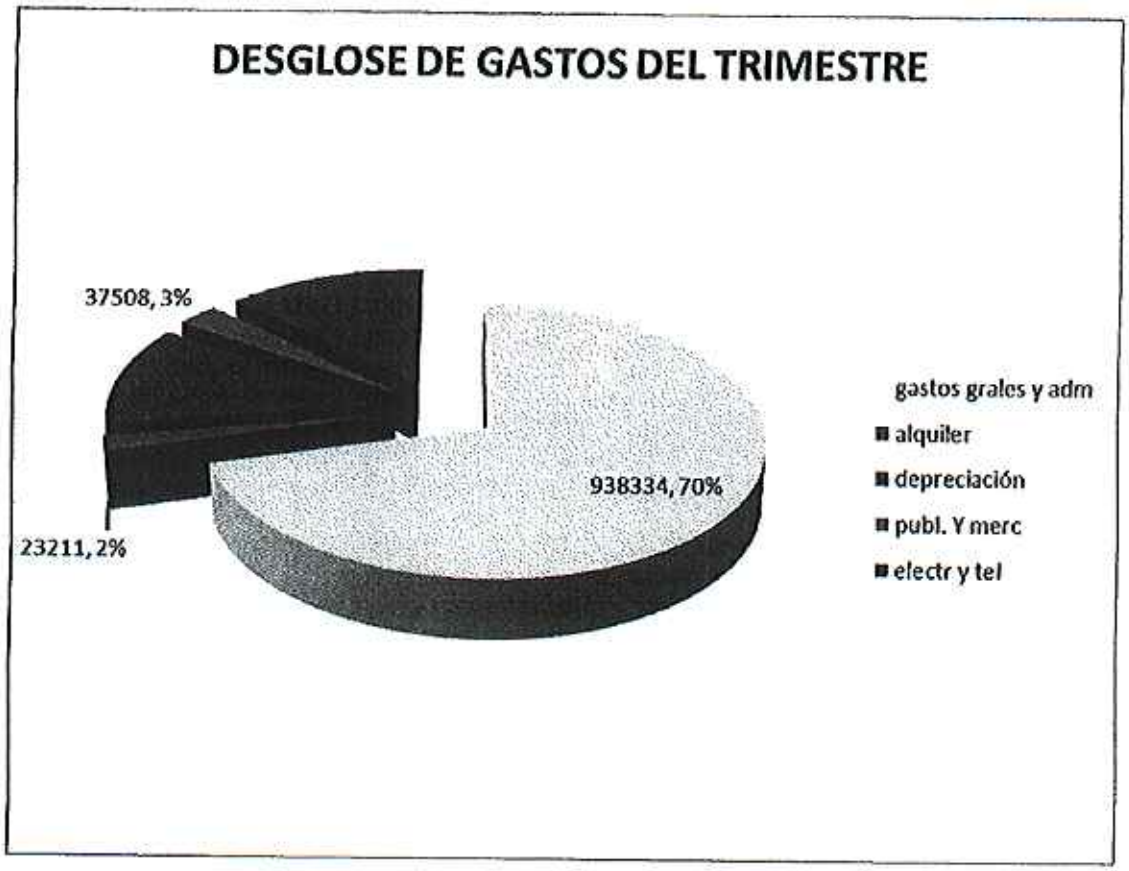
Se han integrado los ingresos y egresos del plan vacacional a la operación hotelera ya que esto incide directamente en la ocupación hotelera y el desarrollo de la misma.

Dentro de los gastos de operaciones y administración que suman US$1,329,526 y después de ajustes US$830,407. Si tomamos en cuenta los rubros más relevantes para el trimestre (sin el ajuste) son los gastos generales y administrativos con un 70.58% del total , gastos de electricidad y teléfono, con un 12.95% del total. alquileres 1.75%, depreciación 11.90%, publicidad y mercadeo 2.82% y otros 0.30%

A continuación detalle de los ingresos hoteleros de la empresa durante el último trimestre de operaciones de los años 2012 y 2013



A continuación desglose de gastos del cuarto trimestre del año 2013.



D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

R.G. Hotels, Inc., incluye la consolidación de tres empresas: Casa de Campo Farallón, Farallón Land, Corp y a partir del tercer trimestre del año Blue Vacations.

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. Esta empresa representa el 34.13% de las utilidades del período.

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

El emisor adquirió durante y abrió durante el último trimestre del año dos nuevas operaciones hoteleras, anteriormente conocidas como Ibiza Corona que en adelante será Wyndham Corona el cual es un hotel todo incluido, catalogado como 4 estrellas normal e Ibiza Coronado que se apertura como Trypp Coronado, que es un hotel 4 estrellas superior, lo que impactará fuertemente el balance del emisor del cuarto trimestre del año sobre todo en la parte de ingresos.
Durante el tercer trimestre el emisor incurrió en gastos importantes de contratación de personal a todo nivel, entrenamiento, y parte de los gastos de soft opening o preapertura.
Todos estos hoteles se beneficiarán directamente de los planes vacacionales ofrecidos y colocados a través de Blue Vacations.
Todo esto obedece a la estrategia del emisor de concentrar las operaciones en el área de playa del Pacífico de Panamá, y obtener obvias ventajas competitivas a partir de la inauguración y puesta en operaciones del nuevo Aeropuerto Internacional de Río Hato, recientemente inaugurado en el mes de noviembre de 2013.

Por considerarlo de interés para el público inversionista adjuntamos la Nota 25 de los estados financieros auditados del emisor:

NOTA 25- DISPOSICION DE SUBSIDIARIA CONSOLIDADA

Durante el último trimestre de 2013, la Compañía llego a un acuerdo de trasferencia del cien por cierto de las acciones que poseía en la Sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y la cesión de la dirección general del negocio de dicha sociedad. Dicho acuerdo implicaba la transferencia de la propiedad de las acciones contra un pago final al mes de febrero de 2014. Dicho pago se ejecutó al 15 de febrero de 2014. Como consecuencia de la transferencia del control de la dirección de la sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y los intereses accionarios los estados financieros consolidados del año 2013 no incluye a la sociedad desposeída, en consecuencia el año 2012 han sido reclasificado para propósitos de mostrar consistentemente la comparación de la situación financiera y el resultado de las operaciones del grupo prevaleciente. Un resumen de la restructuración del año 2012 es como sigue:

Información restructurada al 31 de diciembre 2012

Estado de situación financiera tal como fue presentado al 31 de diciembre de 2012		Eliminación de Subsidiaria	Saldo neto Restructurado
Activos			
Activos corrientes	B/. 38,393,909	B/. 8,980,915	B/. 29,412,994
Activos no corrientes	90,294,051	21,196,715	69,097,336
Total	128,687,960	30,177,630	98,510,330
Pasivo y Patrimonio			
Pasivos corrientes	34,002,197	1,597,879	32,404,318

Pasivos no corrientes	20,321,374	6,816,136	13,505,238
Ingresos no devengados	29,639,516		29,639,516
Patrimonio	44,724,873	21,763,615	22,961,258
Total	B/. 128,687,960	B/.30,177,630	B/. 98,510,330

Estado de Resultados

Ingresos	B/. 18,120,183	B/. 12,000,530	B/. 6,119,653
Costos	8,467,479	4,976,630	3,490,849
Gastos	8,569,689	5,170,029	3,399,660
Utilidad neta	B/. 1,083,015	B/. 1,853,871	B/. (770,856)

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Cuarto trimestre Diciembre 2013	Año 2013	Cuarto trimestre Diciembre 2012	Año 2012
Ingresos totales	763,150	*40,114,072	1,667,691	6,119,653
Utilidad antes de Impuestos	(2,367,247)	2,185,682	46,864	(770,856)
Depreciación y amortización	158,256	173,121	9,640	25,707

***Incluye ingresos de operación inmobiliaria.**

Balance General	Diciembre 2013	Diciembre 2012
Activo Circulante	41,040,302	29,412,994
Activos Totales	114,655,723	98,510,330
Pasivo Circulante	47,504,644	32,404,318
Bonos y VCNS por pagar	29,797,000	16,324,000
Capital Pagado	9,965,622	4,249,147
Razones Financieras		
Deuda total/patrimonio	2.73	3.29
Capital de Trabajo	-6,464,342	-2,991,324
Razón Corriente	-0.86	0.91
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.50	0.42
Gastos de Operación/Ingresos Totales*(operación hotelera)	1.09	0.54

III PARTE

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2013
(31 de diciembre de 2013)

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO
INTERMEDIO
Y DICTAMEN DEL
AUDITOR INDEPENDIENTE

31 de diciembre de 2013

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	34
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES	36
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	37
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	38

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 2013, 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 2013, 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 2014
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 2013

		2013		2012 (Nota 25)
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo (Nota 3)	B/.	3,126,295	B/.	438,952
Cuentas por cobrar:				
Clientes (Nota 3)		1,339,752		510,270
Partes Relacionadas (Nota 4)		10,189,053		4,193,450
Cuentas por cobrar otras (Nota 5)		7,727,670		8,351,170
		19,256,475		13,054,890
Inventarios de consumibles hotel (Nota 6)		381,532		298,877
Inventarios de apartamentos en uso (Nota 6)		18,276,000		15,620,275
Total de Activos Corrientes		41,040,302		29,412,994
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Construcciones Inmobiliarias (Nota 7)		7,690,433		27,995,902
Propiedades hoteleras adquiridas (Nota 8)		10,716,475		-
Propiedad, equipos y mobiliario (Nota 10)		20,822,141		20,423,902
Terrenos para desarrollo inmobiliario (Nota 9)		20,071,860		20,071,860
Otros activos hoteleros (Nota 11)		1,848,739		605,672
Total de Activos no Corriente		61,149,648		69,097,336
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS				
Contratos de apartamentos vendidos (Nota 23)		10,201,320		-
Cuotas de planes vacacionales (Nota 24)		2,264,453		
Total de activos diferidos		12,465,773		-
Total de Activos	B/.	114,655,723	B/.	98,510,330

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

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre de 2013

		2013		2012 (Nota 25)
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
Financiamiento bancario a corto plazo (Nota 12)	B/.	20,539,110	B/.	19,659,740
Valores Comerciales Negociables (Nota 12)		15,000,000		8,590,000
Cuentas por pagar (Nota 13)		1,749,962		951,196
Partes Relacionadas (Nota 4)		6,539,394		1,338,276
Otras cuentas por pagar (Nota 14)		2,177,865		1,628,530
Porción corriente de deuda a largo plazo (Notas 15)		295,000		-
Adelantos recibidos de clientes (Nota 16)		1,203,313		236,576
Total de Pasivos Corrientes		47,504,644		32,404,318
PASIVOS NO CORRIENTES				
Deuda a largo plazo (Nota 15)		21,945,449		13,505,238
Total pasivos no corrientes		21,945,448		13,505,238
Total Pasivo		69,450,093		45,909,556
INGRESOS NO DEVENGADOS				
Apartamentos por transferir-venta (Nota 21)		12,222,120		29,639,516
Cuotas por devengar planes vacacionales (Nota 24)		2,264,453		-
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Acciones Comunes-500 sin valor nominal		9,965,622		4,249,147
Utilidades (Pérdida) no distribuidas		1,030,723	(	1,010,602)
		10,996,345		3,238,545
Revalorización de propiedades (Nota 9)		19,722,713		19,722,713
Total del Patrimonio		30,719,058		22,961,258
Compromisos y Contingencias (Notas 17,22)				
Total de Pasivos y Patrimonio	B/.	114,655,723	B/.	98,510,330

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

R.G. HOTELS, INC.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013

	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Tres meses	doce meses	Tres meses	doce meses (Nota 25)
Ingresos				
Ventas y otros ingresos	B/. 763,150	B/. 40,114,072	B/. 1,667,691	B/. 6, 119,653
Costos de ventas de operación	2,258,231	31,521,428	886,099	3,490,849
Margen de ganancia bruta	(1,495,082)	8,592,645	781,591	2,628,804
Gastos de Operaciones y Administración (Nota 2)				
Gastos Generales y Administrativos	938,334	3,657,838	289,316	1,709,291
Alquiler	23,211	461,011	4,845	33,798
Depreciación	158,256	173,121	9,640	25,707
Publicidad y mercadeo	37,508	266,158	349	111,578
Electricidad y teléfono	172,217	1,139,090	254,657	982,536
Mantenimiento	(488,530)	625,192	122,620	422,797
Otros	(10,589)	7,667	978	7,744
	830,407	6,330,077	682,404	3,293,451
Utilidades (Pérdidas) en operaciones	(2,325,488)	2,262,568	99,187	(664,647)
Gastos financieros (Notas 12,15)	41,759	76,886	52,323	106,209
Utilidades (pérdidas) antes del impuesto sobre la renta	(2,367,247)	2,185,682	46,864	(770,856)
Impuesto sobre la renta (Notas 2, 18)	(780,088)	138,440	-	-
Utilidades (pérdidas) neta integrales	B/. (1,587,160)	B/. 2,047,242	B/. 46,864	B/. (770,856)

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 2013

		Capital Pagado		Utilidades no Distribuidas		Revalorización de Propiedades
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	4,249,147	B/.(	239,746)	B/.	19,722,713
Utilidad (Pérdida) neta del periodo		-	(	770,856)		-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	4,249,147	B/.(	1,010,602)	B/.	19,722,713
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	4,249,147	B/.(	1,010,602)	B/.	19,722,713
Aumento de capital		5,716,475		-		-
Ajuste de periodo anterior		-	(	5,917)		-
Utilidad neta del periodo		-		2,047,242		-
Saldo al 31de diciembre de 2013	B/.	9,965,622	B/.	1,030,723	B/.	19,722,713

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 2013

	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012 (Nota 25)
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. 2,047,242	B/. (770,856)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	173,121	25,707
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas netas	(4,794,486)	(3,422,003)
Cuentas por cobrar	3,794,018	(93,982)
Apartamentos vendidos por transferir	(27,618,718)	142,000
Apartamentos por Vender	-	(14,831,100)
Apartamentos en uso disponibles para venta	(2,655,725)	(789,175)
Inventario de mercancías	(82,655)	(298,877)
Adelanto recibido de clientes	966,736	235,575
Cuentas por pagar	1,209,661	1,049,004
Pasivos acumulados	138,440	-
Intereses incurridos	76,886	54,551
Intereses pagados	(76,886)	(54,551)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(26,822,366)	(18,752,707)
FLUJOS DE EFECTIVO DE		
Actividades de inversión:		
Adquisición de acciones		(15, 431,025)
Construcciones	26,480,302	10,549,995
Propiedades, mobiliario, equipos y mejoras	(571,360)	(972,301)
Aumento de otros activos	(7,417,901)	(605,672)
Propiedades hoteleras adquiridas	(10,716,475)	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las Actividades de inversión	7,774,567	(6,459,003)

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 2013

Continuación…

		31 de diciembre 2013		31 de diciembre 2012 (Nota 25)
FLUJOS DE EFECTIVO DE Actividades de financiamiento:				
Emisión de Valores y Financiamientos neto	B/.	16,295,819	B/.	17,144,296
Aumento de capital		5,716,475		-
Conversión de deuda a Casa Matriz a capital		-		15,431,025
Ajuste de periodo anterior		(5,917)		-
Amortización de bonos-neto		(271,238)		(7,075,000)
Efectivo neto provisto (usado) en las Actividades de financiamiento		21,735,139		25,500,320
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos		2,687,343		288,610
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		438,952		150,342
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	B/.	3,126,295	B/.	438,952

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 2014.

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

Blue Vacation, S.A.

Sociedad incorporada en la República de Panamá, y se dedica al servicio de venta de planes de hospedajes vacacionales.

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., Blue Vacations, S.A., 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 2012.

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 2013, 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.

Pasan…

Continuación…

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

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.

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.

Pasan...

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

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.

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:

		2013		2012
Efectivo en Caja	B/.	35,250	B/.	33,856
Cuentas corrientes		389,795		305,096
Depósitos a Plazo Fijo		2,701,250		100,000
	B/.	3,126,295	B/.	438,952

Los depósitos a plazo fijo están comprometidos como colaterales de préstamos con Banco Lafise Panamá, S.A., y con la Caja de Ahorros de Panamá.

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:

		2013		2012
Clientes e Instituciones- hospedaje	B/.	44,196	B/.	181,621
Agencias- hospedajes		505,010		328,649
Contratos de membresía vacacional		790,546		-
	B/.	1,339,752	B/.	510,270

NOTA 4- PARTES RELACIONADAS

Las cuentas con compañías relacionadas son como sigue:

Cuentas por cobrar de partes relacionadas:

		2013		2012
Cuentas por Cobrar				
Blue Vacation, S.A.	B/.	-	B/.	53,137
Bambito Forest Resort		490,883		245,212
Blue Playa Blanca Colombia, S.A.		103,924		-
Carnnot Investment, S.A.		1,698,671		402,409
RG Inmobiliaria, S.A.		5,203,363		3,201,972
RG Hotels Panama City, S.A.		574,260		223,129
Administradora Corona, S.A.		870,101		-
Administradora Coronado, S.A.		1,191,496		-
Otras		56,355		67,591
	B/.	10,189,053	B/.	4,193,450
Cuentas por pagar partes relacionadas:				
Cuentas por pagar accionistas	B/.	5,495,679	B/.	762,688
RG Inmobiliaria, S.A.		367,630		325,281
Blue Vacation, S.A.		-		74,919
Administradora Corona, S.A.				-
Carnnot Investment, S.A.		529,157		-
Inversiones Santa Fe Holding, S.A.		482		28,942
RG Concepto Urbano, S.A.		146,446		146,446
	B/.	6,539,394	B/.	1,338,276

Las cuentas representan transacciones realizadas 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:

		2013		2012
Propietarios – muebles y otros	B/.	-	B/.	48,500
Grupo Limón, S.A.		300,000		300,000
Ocean Blue Horizon, S.A.		181,905		178,960
Galmar Enterprises, S.A.		74,000		152,423
Destiny Real Estate, S.A.		445,326		228,503
Producto de venta de acciones		4,000,000		-
Otras		452,014		349,053
Cartas bancarias cedidas de clientes por cobrar		1,222,260		6,742,316
Contratos y saldos cedidos por cobrar		1,052,165		351,415
	B/.	7,727,670	B/.	8,351,170

NOTA 6- INVENTARIOS DE APARTAMENTOS DISPONIBLES Y OTROS

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

		2013		2012
Inventario de apartamentos en uso				
49 Apartamentos amoblados Condo-Hotel Wyndham Playa Blanca	B/.	18,276,000	B/.	15,620,275
Inventario de consumibles- hotel				
Alimentos y bebidas	B/.	256,712	B/.	166,756
Suministros generales		124,820		132,121
	B/.	381,532	B/.	298,877

NOTA 7- CONSTRUCCIONES

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

		2013		2012
Infraestructura	B/.	-	B/.	4,201,731
Construcciones de proyecto Aqua y Villas		6,174,833		-
Edificaciones y otros costos- Wyndham		1,515,600		23,794,171
	B/.	7,690,433	B/.	27,995,902

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, a la fecha algunas mejoras mayores están en proceso. La compañía inicio en el 2013 dos nuevos proyectos para condo hotel y villas dentro de terrenos propios en el área de Playa Blanca.

NOTA 8- PROPIEDADES HOTELERAS ADQUIRIDAS

Las propiedades se describen a continuación:

		2013		2012
PH Turistico Hotel Ibiza Playa Corona	B/.	4,182,000	B/.	-
PH Turistico Hotel Ibiza Playa Coronado		6,534,475		-
	B/.	10,716,475	B/.	-

La compañía adquirió varias fincas dentro de estos desarrollos que a la fecha están terminados y en funcionamiento. Los valores de estas propiedades han sido determinados en base a avalúos independientes realizado por la compañía IBS Avalúos el 11 de septiembre de 2012 y de fecha de 14 de febrero de 2013.

NOTA 9- TERRENOS PARA DESARROLLO INMOBILIARIO Y HOTELERO

Los terrenos se describen a continuación:

		2013		2012
Terrenos Casa de Campo Farallón, S.A.	B/.	14,996,860	B/.	14,996,860
Terreno de Farallón Land, Corp. Finca 45159 en Farallón, Playa Blanca		5,075,000		5,075,000
	B/.	20,071,860	B/.	20,071,860

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:

		2013		2012
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 10- PROPIEDADES, MEJORAS, EQUIPOS Y MOBILIARIO

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

31 de diciembre de 2013

Valor	Edificios y Mejoras	Mobiliario Enseres y Equipos	Software	Total
Al 31 de diciembre de 2012	B/. 12,560,105	B/. 7,706,178	B/. 177,082	B/. 20,443,365
Aumento	95,827	475,533	-	571,360
Ajuste			4,082	4,082
Al 31 de diciembre de 2013	B/. 12,655,932	B/. 8,181,711	B/. 181,164	B/. 21,018,807
Depreciación Acumulada				
Al 31 de diciembre de 2012	B/. -	B/. 6,040	B/. 17,505	B/. 23,545
Aumento	84,484	83,525	5,112	173,121
Al 31 de diciembre de 2013	B/. 84,484	B/. 89,565	B/. 22,617	B/. 196,666
Valor neto de libros Al 31 de diciembre de 2013	B/. 12,571,448	B/. 8,092,146	B/. 158,547	B/. 20,822,141

NOTA 10- 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/. 11,978,756	B/. 7,317,258	B/. 175,050	B/. 19,471,064
Aumento	581,349	388,920	2,032	972,301
Ajuste	-	4,082	-	4,082
Al 31 de diciembre de 2012	B/. 12,560,105	B/. 7,710,260	B/. 177,082	B/. 20,447,447
Depreciación Acumulada				
Al 31 de diciembre de 2011	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Aumento	-	8,202	17,505	25,707
Disminución	-	2,162	-	2,162
Al 31 de diciembre de 2012	B/. -	B/. 6,040	B/. 17,505	B/. 23,545
Valor neto de libros Al 31 de diciembre de 2012	B/. 12,560,105	B/. 7,704,220	B/. 159,577	B/. 20,423,902

NOTA 11- OTROS ACTIVOS HOTELERO

Los otros activos de hotel son como sigue:

	2013	2012
Gastos pre operativos de instalación Hotelera	B/. 1,848,739	B/. 605,672

NOTA 12- FINANCIAMIENTOS A CORTO PLAZO

		2013		2012
PRESTAMOS:				
Préstamo interino de construcción con el HSBC Panamá (Banistmo) 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/.	13,803,457	B/.	16,299,427
Banco Lafise Panamá, S.A – Pagaré con vencimiento el 13 de marzo de 2014 a una tasa de interés anual de 2.5% y con garantía de depósito a plazo.		2,500,000		-
Financiamiento con Helefactor, S.A. con vencimiento renovable		1,736,094		2,000,211
Préstamo comercial con St. George Bank a corto plazo con garantía de accionistas con tasa de interés corriente.		1,059,289		595,454
Banco Lafise Panamá, S.A- Otros financiamientos		300,000		296,000
Banisi- linea de crédito		750,000		
Banco Pichincha Panamá		300,000		-
Sobregiros bancarios y otros		90,270		468,648
	B/.	20,539,110	B/.	19,659,740

		2013		2012
EMISIONES DE VALORES:				
Valores Comerciales Negociables emitidos en agosto 2012 a diciembre de 2013 (Ver nota No.17)	B/.	15,000,000	B/.	8,590,000

Casa de Campo Farallón, S.A., mantiene como garantía al HSBC Bank (Panamá), S.A., (ahora Banistmo), cartas bancarias de promesa de pago por un monto de B/. 1,222,260.

También mantiene en el Fondo de fideicomiso administrado por ABS TRUST, INC, patrimonio por un monto de B/.18,924,556, declarado por ABS TRUST, INC., al 31 de diciembre de 2013.

NOTA 13- CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se resumen de la siguiente manera:

		2013		2012
Proveedores de mercancías y servicios	B/.	1,749,962	B/.	951,196
	B/.	1,749,962	B/.	951,196

NOTA 14- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar son como sigue:

		2013		2012
Depósitos clientes por reembolsar	B/.	609,495	B/.	896,583
Provisión para intereses		574,817		175,698
Otros pasivos		244,640		-
Cuentas de propietarios- Arrendamientos		318,690		161,653
ITBMS por pagar		-		63,460
Acumulaciones laborales y otras		430,223		331,136
	B/.	2,177,865	B/.	1,628,530

NOTA 15- DEUDA A LARGO PLAZO

	2013		
	Largo Plazo	Porción Corriente	Total
Bonos por pagar realizados por RG Hotels, Inc.. Estos bonos fueron suscritos principalmente 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 17.	B/. 14,797,000	B/. -	B/. 14,797,000
Leasing Financiero	146,276		146,276
Préstamos con la Caja de Ahorro con vencimiento a 5 años prorrogables a una tasa de interés libor de más 4.50% anual, con garantía de fincas de compañías relacionadas Y fianzas personales de accionistas.	1,882,000	118,000	2,000,000
Préstamos con la Caja de Ahorro con vencimiento a 5 años prorrogables a una tasa de interés libor de más 4.50% anual, con garantía de fincas de compañías relacionadas Y fianzas personales de accionistas.	2,823,000	177,000	3,000,000
Préstamo comercial con Jetstream International Ltd. con vencimiento en los años 2013 y 2014, renovable con intereses de 5% anual.	2,297,173	-	2,297,173
	B/. 21,945,449	B/. 295,000	B/. 22,240,449

NOTA 15- DEUDA A LARGO PLAZO

	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/. 7,734,000
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/. 13,505,238	B/. -	B/. 13,505,238

NOTA 16- ADELANTOS RECIBIDOS DE HOSPEDAJE

Representan abonos para reserva de estadía en el hotel Wyndham Grand Hotel de por parte de clientes y de agencias mayoristas y adelantos recibido de clientes de venta inmobiliaria de los proyectos en curso.

NOTA 17- 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 18- IMPUESTOS

Casa de Campo Farallón, S.A. (Wyndham Grand Hotel), 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 19- 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 20- 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 21- APARTAMENTOS POR TRANSFERIR

Representan montos de ventas cuyos trámites financieros de pago de conformidad con el contrato de promesa de compra-venta está en proceso de abonos y de cobro final de cartas bancarias, y las mismas están en proceso de transferencia de la propiedad cuando se cumplan todas las condiciones del contrato.

A la fecha Casa de Campo Farallón, S.A., ha terminado casi en su totalidad la construcción del proyecto de playa denominado "Wyndham Grand". Existe otro proyecto promovido por RG Hotels, Inc., denominado "Aqua Torre yVilla" que se encuentra en la etapa de construcción y desarrollo. Un estado a la fecha de las gestiones de ventas y disponibilidad es como sigue:

		2013		2012
Apartamentos vendidos proyecto-Wyndham	B/.	2,020,800	B/.	-
Apartamentos vendidos proyecto Aqua+ Villas		10,201,320		-
Propiedades vendidas en proceso de transferencia Proyecto Casa Campo Farallón Playa Blanca		-		29,639,516
	B/.	12,222,120	B/.	29,639,516

NOTA 22- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2013 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.

NOTA 23- CONTRATOS DE APARTAMENTOS VENDIDOS

La compañía tiene, en etapa de construcción, un proyecto tipo Condo Hotel y un proyecto de Villas, ambos de playa, en el área de Playa Blanca Farallón bajo los nombres de Condo Hotel Aqua y villas Aqua respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 la compañía ha firmado contratos de promesa de compra venta con numerosos compradores a los precios pactados por cada unidad vendida. Estos contratos estipulan el pago de adelantos por el orden del 30 por ciento del valor de la unidad en varios plazos durante la etapa de construcción y el pago final al finalizar el proyecto y transferir las unidades vendidas. Los contratos firmados se encuentran en etapa de abonos dentro del plazo pactado en el contrato de promesa de compra venta.

NOTA 24- CUOTAS DE PLANES VACACIONALES

A través de la compañía subsidiaria Blue Vacations, S.A., la compañía vende planes vacacionales para el hospedaje turístico vacacional en sus instalaciones hoteleras y de otros destinos vacacionales. Los contratos de estos planes implican el pago de una cuota mensual por un determinado periodo. La compañía ha adoptado el principio de devengado para el registro de los ingresos de manera que las cuotas pactadas no vencidas se difieren hasta el mes que corresponda a su facturación. Por lo general el plazo para el pago del contrato total es hasta 36 meses.

NOTA 25- DISPOSICION DE SUBSIDIARIA CONSOLIDADA

Durante el último trimestre de 2013, la Compañía llego a un acuerdo de trasferencia del cien por cierto de las acciones que poseía en la Sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y la cesión de la dirección general del negocio de dicha sociedad. Dicho acuerdo implicaba la transferencia de la propiedad de las acciones contra un pago final al mes de febrero de 2014. Dicho pago se ejecutó al 15 de febrero de 2014. Como consecuencia de la transferencia del control de la dirección de la sociedad Playa Blanca Hotels Inc., y los intereses accionarios los estados financieros consolidados del año 2013 no incluye a la sociedad desposcída, en consecuencia el año 2012 han sido reclasificado para propósitos de mostrar consistentemente la comparación de la situación financiera y el resultado de las operaciones del grupo prevaleciente. Un resumen de la restructuración del año 2012 es como sigue:

Información restructurada al 31 de diciembre 2012

Estado de situación financiera tal como fue presentado al 31 de diciembre de 2012		Eliminación de Subsidiaria	Saldo neto Restructurado
Activos			
Activos corrientes	B/. 38,393,909	B/. 8,980,915	B/. 29,412,994
Activos no corrientes	90,294,051	21,196,715	69,097,336
Total	128,687,960	30,177,630	98,510,330
Pasivo y Patrimonio			
Pasivos corrientes	34,002,197	1,597,879	32,404,318
Pasivos no corrientes	20,321,374	6,816,136	13,505,238
Ingresos no devengados	29,639,516		29,639,516
Patrimonio	44,724,873	21,763,615	22,961,258
Total	B/. 128,687,960	B/. 30,177,630	B/. 98,510,330
Estado de Resultados			
Ingresos	B/. 18,120,183	B/. 12,000,530	B/. 6,119,653
Costos	8,467,479	4,976,630	3,490,849
Gastos	8,569,689	5,170,029	3,399,660
Utilidad neta	B/. 1,083,015	B/. 1,853,871	B/.(770,856)

INFORMACION ADICIONAL
DE LA CONSOLIDACION

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 2013, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 34 al 38, 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.

20 de febrero de 2014
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 2013

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Blue Vacation S.A.
ACTIVOS							
ACTIVOS CORRIENTES							
Efectivo y Banco	B/.	3,126,295			2,979,044	72,100	75,151
Cuentas por cobrar:							
Clientes		1,339,752				549,205	790,546
Partes Relacionadas		10,189,053	(8,506,375)	274,647	14,881,797	3,184,212	354,773
Cuentas por Cobrar otras		7,727,670			5,632,301	1,976,899	118,470
Inversiones		0	(20,214,784)		20,214,784		
		19,256,475	(28,721,159)	274,647	40,728,882	5,710,316	1,263,789
Inventarios		381,532				381,532	
Inventarios de propiedades para venta		18,276,000				18,276,000	
Total del Activo corriente		41,040,302	(28,721,159)	274,647	43,707,926	24,439,948	1,338,940
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Construcciones Inmobiliarias		7,690,433			6,174,833	1,515,600	
Propiedades hoteleras adquiridas		10,716,475			10,716,475		
Propiedades, mejoras y equipos -neto		20,822,141			5,222	20,769,393	47,526
Terrenos para desarrollo inmobiliario y hotelero		20,071,860		5,075,000		14,996,860	
Otros activos hotelero		1,848,739				1,848,739	
Total de Activos no corrientes		61,149,648		5,075,000	16,896,530	39,130,592	47,526
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS							
Contratos por cobrar de apartamentos vendidos		10,201,320			10,201,320		
Cuotas por facturar de planes vacacionales		2,264,453					2,264,453
Total Activos	B/.	114,655,723	(28,721,159)	5,349,647	70,805,776	63,570,540	3,650,919

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2013

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Blue Vacation S.A.
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS							
PASIVOS CORRIENTES							
Financiamientos	B/	20,539,110			4,999,559	15,539,551	
Valores Comerciales Negociables		15,000,000			15,000,000		
Cuentas por pagar		1,749,962			19,035	1,730,928	0
Partes relacionadas		6,539,394	(8,506,375)	274,647	7,687,752	6,785,275	298,095
Otras cuentas por pagar		2,177,865				2,039,425	138,440
Porción corriente de deuda a largo plazo		295,000			295,000	0	
Adelantos recibidos de hospedajes y clientes		1,203,313			922,190	281,123	
Total de Pasivos corrientes		47,504,644	(8,506,375)	274,647	28,923,536	26,376,301	436,535
PASIVOS NO CORRIENTES							
Deuda a largo plazo		21,945,449			21,945,449	0	
Total Pasivos no Corrientes		21,945,449	0	0	21,945,449	0	
Total Pasivo		69,450,093	(8,506,375)	274,647	50,868,985	26,376,301	436,535
INGRESOS NO DEVENGADOS							
Ventas por transferir de apartamentos vendidos		12,222,120			10,201,320	2,020,800	
Cuotas por devengar de planes vacacionales		2,264,453					2,264,453
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS							
Acciones Comunes		9,965,622	(20,214,784)	75,000	9,965,622	19,605,172	534,612
Utilidades no distribuidas(Déficit)		1,030,723	0		(230,151)	845,554	415,319
		10,996,345	(20,214,784)	75,000	9,735,471	20,450,726	949,931
Revalorización de propiedades		19,722,713		5,000,000		14,722,713	
		30,719,058	(20,214,784)	5,075,000	9,735,471	35,173,439	949,931
		0	0				
Total del Patrimonio		30,719,058	(20,214,784)	5,075,000	9,735,471	35,173,439	949,931
Total de Pasivos y Patrimonio	B/	114,655,723	(28,721,159)	5,349,647	70,805,776	63,570,540	3,650,919

R.G.HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands S.A	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Blue Vacation S.A.
Ingresos							
Ventas y otros ingresos	B/.	40,114,072			49,531	34,968,500	5,096,041
Costo de ventas de operación hotelera		31,521,428				29,535,578	1,985,850
Margen de ganancia bruta		8,592,645			49,531	5,432,922	3,110,191
Gastos de administración							
Gastos generales y administrativos		3,657,838			25,235	1,719,070	1,913,533
Alquiler		461,011			0	272,695	188,316
Depreciación		173,121			14,865	158,256	
Publicidad y mercadeo		266,158			600	168,350	97,208
Electricidad y teléfono		1,139,090			556	1,053,293	85,241
Mantenimiento		625,192				401,934	223,258
Otros		7,667					7,667
		6,330,077			41,256	3,773,598	2,515,222
Utilidades (pérdida) en operaciones		2,262,568			8,275	1,659,324	594,969
Gastos financieros		76,886			1,420	34,255	41,211
Utilidades (pérdida) de operación hotelera		2,185,682			6,854	1,625,068	553,759
Impuesto Sobre la Renta		138,440					138,440
Utilidades (pérdidas) Integrales del periodo	B/.	2,047,242	0	0	6,854	1,625,068	415,319

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Blue Vacation S.A.
Capital pagado							
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	4,249,147	(19,680,172)	75,000	4,249,147	19,605,172	
Aumento de capital		5,716,475	(534,612)		5,716,475		534612
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/.	9,965,622	(20,214,784)	75,000	9,965,622	19,605,172	534,612
Utilidades no distribuidas							
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	(1,010,602)			(231,531)	(779,071)	
Ajuste de periodo anterior		(5,917)			(5,474)	(443)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo		2,047,242	0	0	6,854	1,625,068	415,319
		0					
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/.	1,030,723	0		(230,151)	845,554	415,319
Revalorización de Propiedades							
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	19,722,713		5,000,000		14,722,713	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/.	19,722,713		5,000,000	0	14,722,713	

R.G. HOTELS, INC.
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

		Total	Eliminaciones	Farallon Lands Corp.	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallón, S.A.	Blue Vacation S.A.
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de operación:							
Utilidad (perdida) Neta	B/.	2,047,242			6,854	1,625,068	415,319
Ajustes para conciliar la utilidad neta con		0					
el efectivo neto (usado en) provisto por las		0					
Actividades de operación:		0					
Depreciación		173,121			14,865	158,256	
Cambios en activos y pasivos de operación:		0					
Partes relacionadas netas		(4,794,486)			(4,037,624)	(700,184)	(56,678)
Cuentas por cobrar		3,794,018			(1,111,553)	5,814,588	(909,016)
Ventas por transferir		(27,618,716)				(27,618,716)	
Apartamentos en uso disponibles para venta		(2,655,725)				(2,655,725)	
Inventario		(82,655)				(82,655)	
Cuentas por pagar		1,209,661			19,035	1,190,626	0
Adelantos recibidos de clientes		966,736			922,190	44,546	
Pasivos acumulados y provisiones		138,440					138,440
Intereses acumulados		76,886			76,886	0	
Intereses pagados		(76,886)			(76,886)	0	
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(26,822,366)		0	(4,186,234)	(22,224,197)	(411,936)
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de inversión:							
Construcción		26,480,302				26,480,302	
Propiedades, Mobiliario, equipo y mejoras		(571,360)			(16,004)	(507,829)	(47,526)
Aumento de otros activos		(7,417,901)			(6,174,834)	(1,243,067)	
Propiedades hoteleras adquiridas		(10,716,475)			(10,716,475)		
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		7,774,567			(16,907,313)	24,729,406	(47,526)
FLUJOS DE EFECTIVO DE							
Actividades de financiamiento:							
Aumento de capital		5,716,475			5,181,863		534,612
Emision de Valores y otros Financiamientos neto		16,295,819			18,678,941	(2,383,122)	
Amortización de préstamos y bonos		(271,238)				(271,238)	
Ajuste de periodo anterior		(5,917)			(5,474)	(443)	
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		21,735,139			23,855,330	(2,654,803)	534,612
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos		2,687,343			2,761,784	(149,593)	75,151
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del periodo		438,952			217,260	221,692	
Efectivo y depósitos en bancos al final del periodo	B/	3,126,295			2,979,044	72,100	75,151

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de marzo de 2014

Firma

Rugiero 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 / 3778 • Fax: (507) 226-7920
Ave. Quinta #97, entre calles 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830-01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 3727A-14

Panamá, 15 de Enero de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: R.G. Hotels, Inc. emsión bonos por US$15MM - Fideicomiso FG-04-12
Monto colocado US$ 14,797,000.00.

Estimado 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, 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 2013 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.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. R.G. HOTELS, INC.

VUPERVAL 16JAN14AM11:36
CONS: 91463
RECIBIDO POR: Yamilla