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

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**
IN-T

*Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2011*

# Comisión Nacional de Valores

**Panamá, República de Panamá 25 de febrero de 2012**

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

# DATOS GENERALES

| | |
|---|---|
| Razón Social del Emisor: | Tropical Resorts International, Inc. (PANAMA) |
| Razón Comercial: | Gamboa Rainforest Resort |
| Registro Único del Contribuyente: | Ficha 313586-Rollo 49063- Imagen 0111 |
| Valores registrados: | Bonos Rotativos por $20,000,000, 550,000 Acciones de la empresa mediante oferta pública |
| Gerente General: | Mario Ramírez Arias. |
| Representante Legal: | Ing.Herman Bern Pittí |
| Números de teléfono: | 314-5000 |
| Apartado postal No: | 0816-02009 |
| Fax No. | 232-4865 |
| Dirección: | Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón Poblado de Gamboa |
| Correo Electrónico: | manria@bernhotelspanama.com |
| Lugar de Publicación del Informe: | www.panabolsa.com |

**Tropical Resorts International, Inc.**
**(Panamá)**

Indice para los Estados Financieros Internos al
31 de Diciembre de 2011 y 2010


| | **Página** |
|---|---|
| Informe sobre los Estados Financieros Internos | 4 |
| Estado de Situación Financiera | 10 |
| Estado de Resultados Integrales | 11 |
| Información sobre segmentos de negocio (Estado de Resultado) | 12 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 13 |
| Estado de Flujo de Efectivo | 14 |
| Resumen Financiero | 15 |
| Notas a los estados financieros | 17 |
| Anexo | |
| Estado de Resultados Integrales al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 | |

**Licenciado Magdiel C. Anria G.**
**Contador Público Autorizado**
**Licencia No. 9401**

---

A la Junta Directiva de
Tropical Resorts International, Inc.
Panamá, República de Panamá

## Informe sobre los Estados Financieros Internos

Hemos revisado el balance general que se acompaña de Tropical Resorts International, Inc. al 31 de Diciembre de 2011 y los estados de resultados por segmentos, capital, flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha. Toda la información presentada en los estados financieros mencionados anteriormente es la representación de la administración de la compañía. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por la firma de auditores de BDO Bustamante & Bustamante y con fecha del dictamen **12 de marzo de 2011**, en su opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Tropical Resorts International, Inc., al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Una revisión consiste principalmente en preguntas al personal de la compañía y procedimientos analíticos aplicados a dicha información. Esto es sustancialmente menor en alcance al realizado de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, cuyo objetivo es el de expresar una opinión sobre dichos estados financieros tomados en conjunto. Consecuentemente no emitimos una opinión sobre los estados financieros.

Basado en nuestra revisión no tenemos conocimiento que se deban hacer modificaciones significativas a dichos estados financieros para que estén de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad.

Estos estados financieros fueron preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá.

25 de enero de 2012
Panamá, República de Panamá

# I

# *ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS*

# TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

*Gamboa Rainforest Resort*

## ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

*Período terminado el 31 de Diciembre de 2011*

### A. Liquidez:

Todas las cuentas se mantienen dentro del rango de 30 días, se mantiene un plazo fijo de $1.5 millones para inversiones futuras. Se mantiene un Fondo de Redención por la suma de $250 mil.

El 15 de diciembre se realizó el pago de intereses sobre bonos por la suma de $337 mil correspondiente al cuarto pago del año del 2011.

### B. Recursos de Capital

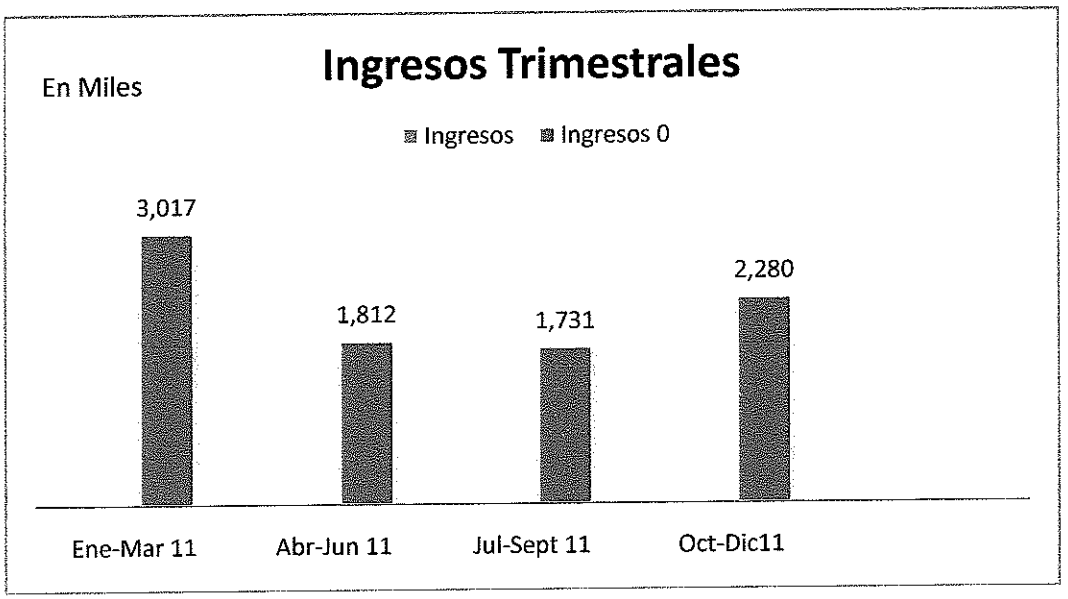
El 2 de agosto de 2010 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $20 millones en dos series; serie A y serie B, cada uno por $10 millones se negociaron a una tasa del 6.25% la serie A y 7.25% la serie B. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 5 años contados a partir del 2 de agosto del 2010. Estos fondos fueron utilizados para cancelar: deudas con los accionistas, préstamo con Banco General.

## C. Resultados de las Operaciones:

***Ventas:***

Al 31 de Diciembre del 2011 las ventas acumuladas reflejan un incremento en comparación con el mismo período del 2010, este incremento es por la suma de $330 mil, y corresponde a un crecimiento del 17%. De igual forma hemos tenido un incremento en la Utilidad neta en operaciones por la suma de $450 mil, que equivale al 35.1% en comparación con el mismo período del año pasado.

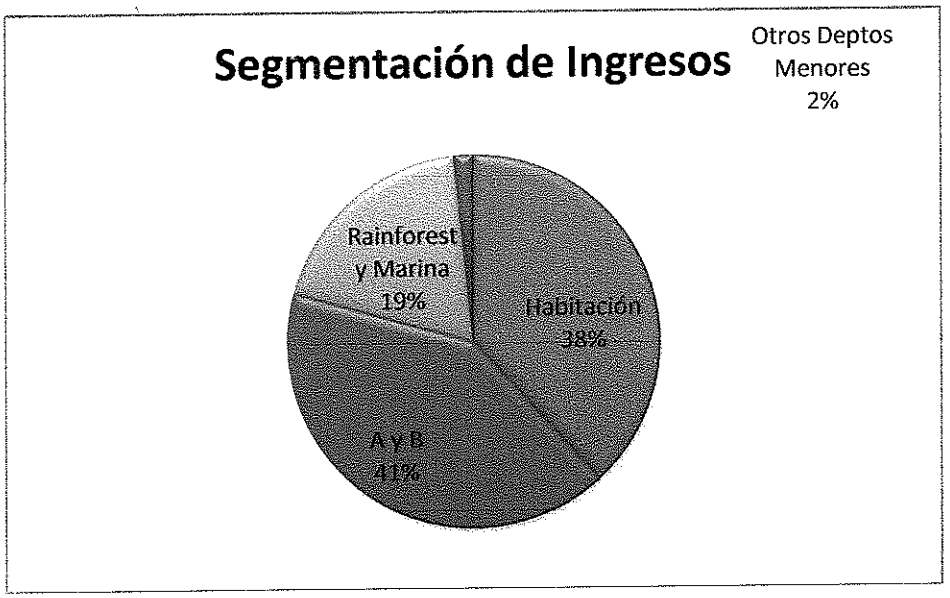
Observando las ventas o ingresos para los últimos cuatro trimestres:




Es importante mencionar algunos aspectos relevantes referente al negocio de Tropical Resorts International, Inc. (Gamboa Rainforest Resort) entre ellos destacan los siguientes:

**Ingreso de habitación:** El ingreso de habitación en cualquier hotel de la ciudad es una de las fuentes principales de ingresos ya que está entre el 70% al 74%; sin embargo para el caso de Tropical Resorts International, Inc. no funciona igual, en virtud de las diferentes actividades que pueden realizar nuestros huéspedes y clientes, teniendo otras áreas como: Restaurantes, Marina, Teleférico y Exhibiciones, cuyos aportes en ingresos son significativos, ya que a pesar de estar a 40 minutos de la ciudad tenemos visitantes que solo pasan al Resort para hacer uso de sus instalaciones y/o múltiples actividades.

**Segmentación de los ingresos de Tropical Resorts International:**




Para tener una percepción más clara veamos, porcentualmente, cómo están distribuidos los ingresos de Tropical Resorts International, Inc. versus hoteles de la ciudad:

| Depto. | Resort | Ciudad |
|---|---|---|
| Habitación | 36% - 40% | 70% - 74% |
| A y B | 38% - 42% | 23% - 25% |
| Rainforest | 17% - 21% | ------ |
| O.D.O. | 6% - 9% | 4% - 6% |

**Ventas de Grupos y Convenciones:** Este año se han realizado más promociones, mercadeo, viajes que dieron como resultado que las ventas aumentaran un 17%, en comparación con el mismo período del año pasado.

**Temporadas Altas, Medianas y Bajas:**_ Tropical Resort International, Inc. genera más ingresos cuando es la época de invierno en las países del Norte (Estados Unidos, Canadá, entre otros), de igual forma en los mercados Europeos (Alemania, Holanda y otros), así como en los países de Sur América. Estas épocas de invierno coinciden con nuestra época de verano, por lo cual se constituye en un atractivo venir a visitarnos en esa fecha, por el volumen de turistas que esto genera le denominamos temporada alta (enero a abril). Para los meses de octubre a diciembre se genera la temporada media, y es porque en esa fecha Tropical Resort International, Inc. es visitado con mayor frecuencia por los turistas que viajan en los cruceros, quienes sostienen "pasa-día" que consiste en actividades en el Rainforest (marina, teleférico y las exhibiciones) las cuales en muchos casos las combinan con almuerzos, pero antes de finalizar el día regresan al crucero. El resto de meses quedarían como temporada baja, con excepciones especiales en el transcurso de cada mes entre los que podemos mencionar: fines de semanas largos, vacaciones trimestrales de los colegios, entre muchos otros. Como se puede apreciar Tropical Resorts International, Inc. (Gamboa Rainforest Resort) es mucho más que un Hotel por

lo cual la generación de ingresos en cada temporada puede variar según el segmento de mercado al cual se está atendiendo.

***Costos y Gastos***

**Nómina:** La nómina refleja un incremento en el acumulado al 31 de diciembre del 2011 en comparación con el mismo período del año anterior, este incremento equivale al 4.8%.

**Costos Operativos:** Nuestros proveedores han efectuado y sustentado aumentos en los precios en los últimos meses, debido al incremento a nivel laboral y al incremento en el combustible y sus derivados, esto ha tenido un efecto directo en nuestro porcentaje de costos y el impacto ha sido de un 3% al 5% en los costos de Tropical Resorts.

**Gastos**: Los gastos de mercadeo han tenido un incremento, comparado con el mismo trimestre del año pasado, ya que se a incrementado nuestra presencia en los medios a través de anuncios en radios y vallas publicitarias ubicadas en lugares de Panamá.

D. **Análisis de las Perspectivas**:

Para el próximo trimestre se estima que los ingresos van a seguir aumentando, ya que a la fecha tenemos una ocupación en enero de 53.9%, para febrero de 75.7% y en marzo un estimado de 76.4%.

más que un Hotel por lo cual la generación de ingresos en cada temporada puede variar según el segmento de mercado al cual se está atendiendo.

***Costos y Gastos***

**Nómina:** La nómina refleja un incremento en el acumulado al 31 de diciembre del 2011 en comparación con el mismo período del año anterior, este incremento equivale al 4.8%.

**Costos Operativos:** Nuestros proveedores han efectuado y sustentado aumentos en los precios en los últimos meses, debido al incremento a nivel laboral y al incremento en el combustible y sus derivados, esto ha tenido un efecto directo en nuestro porcentaje de costos y el impacto ha sido de un 3% al 5% en los costos de Tropical Resorts.

**Gastos**: Los gastos de mercadeo han tenido un incremento, comparado con el mismo trimestre del año pasado, ya que se a incrementado nuestra presencia en los medios a través de anuncios en radios y vallas publicitarias ubicadas en lugares de Panamá.

D. **Análisis de las Perspectivas**:

Para el próximo trimestre se estima que los ingresos van a seguir aumentando, ya que a la fecha tenemos una ocupación en enero de 53.9%, para febrero de 75.7% y en marzo un estimado de 76.4%.

**Tropical Resorts International, Inc.**
**GAMBOA RAINFOREST RESORT**

## Estado de Situación Financiera

**Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010**

| **ACTIVOS** | Dic / 2011 | Dic / 2010 |
|---|---|---|
| Activos corrientes: | | |
| Efectivo | B/. 792,272 | B/. 281,238 |
| Depósitos a plazo fijo | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Cuentas por cobrar, neto | 378,084 | 236,165 |
| Inventario de bebidas, alimentos y otros | 123,671 | 122,225 |
| Cuentas por cobrar, compañías relacionadas | 1,735,101 | 1,802,094 |
| Gastos pagados por anticipado | 89,338 | 70,948 |
| Total de activos corrientes | 4,618,465 | 4,012,669 |
| Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto | 22,196,523 | 22,995,351 |
| Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero | 44,479 | 63,609 |
| Construcción en proceso | 4,730 | - |
| Fondo de cesantía | 132,723 | 106,012 |
| Depósito en garantía y otros activos | 18,375 | 18,375 |
| | 22,396,829 | 23,183,346 |
| Total de activos | B/. 27,015,294 | B/. 27,196,015 |

| **PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** | | |
|---|---|---|
| Pasivos corrientes: | | |
| Adelanto bancario | B/. 804 | B/. - |
| Préstamos bancarios | B/. - | B/. - |
| Arrendamiento financiero por pagar | 39,884 | 44,353 |
| Cuentas por pagar, proveedores | 342,726 | 265,010 |
| Depósito y adelantos de clientes | 792,513 | 127,462 |
| Cuentas por pagar, compañías relacionadas | 195,359 | 83,568 |
| Gastos acumulados por pagar y otros pasivos | 766,059 | 568,510 |
| Total de pasivos corrientes | 2,137,345 | 1,088,904 |
| Bonos por pagar a largo plazo, neto de fideicomiso para redención de bonos | 19,715,000 | 20,000,000 |
| Préstamos bancarios, porción no corriente | - | - |
| Arrendamiento financiero por pagar largo plazo | 32,897 | 33,423 |
| Ingresos diferidos por licencias vacacionales | 639,091 | 816,091 |
| Cuentas por pagar, compañías relacionadas | | |
| Cuentas por pagar, accionista | - | - |
| Reservas para prima de antigüedad e indemnización | 162,360 | 300,733 |
| | 20,549,347 | 21,150,248 |
| Total de pasivos | 22,686,693 | 22,239,151 |
| Compromisos y contingencias | | |
| Patrimonio de los accionistas: | | |
| Capital en acciones | 13,425,000 | 13,425,000 |
| Déficit acumulado | (9,096,398) | (8,468,137) |
| Total de patrimonio de los accionistas | 4,328,602 | 4,956,863 |
| Total de pasivos y patrimonio de los accionistas | B/. 27,015,294 | B/. 27,196,015 |

**Tropical Resorts International, Inc.**
**GAMBOA RAINFOREST RESORT**
**Estado de Resultados Integrales**
**Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010**

| | Dic / 2011 | Dic / 2010 |
|---|---|---|
| **Ingresos:** | | |
| Habitaciones | B/. 3,226,280 | B/. 2,873,645 |
| Alimentos y bebidas | 3,465,934 | 3,099,114 |
| Paseos y exhibiciones | 847,189 | 807,642 |
| Otros ingresos | 1,302,145 | 1,238,676 |
| Total de ingresos | 8,841,547 | 8,019,077 |
| **Costos y gastos:** | | |
| Costo de habitaciones | 1,059,209 | 989,807 |
| Costo de alimentos y bebidas | 2,528,658 | 2,247,397 |
| Costo de paseos y exhibiciones | 444,953 | 424,084 |
| Costo de servicios de comunicación | 18,265 | 21,184 |
| Costo de mantenimiento y energía | 1,017,545 | 1,125,602 |
| Otros costos | 496,325 | 414,432 |
| Gastos generales y administrativos | 970,892 | 1,189,555 |
| Gastos de venta y mercadeo | 405,580 | 338,013 |
| Gastos de cuentas incobrables | 33,983 | 24,000 |
| Total de costos y gastos | 6,975,409 | 6,774,074 |
| Utilidad neta en operaciones | 1,866,139 | 1,245,004 |
| Otros ingresos y gastos no operacionales | | |
| Licencias vacacionales | (177,000) | (177,000) |
| Gastos de intereses | 1,397,482 | 593,697 |
| Intereses ganados/fideicomiso de garantía | (40,909) | (7,799) |
| Otros ingresos | - | (500,000) |
| Depreciación y amortización | 1,137,827 | 1,198,623 |
| | 2,494,400 | 1,284,522 |
| **Utilidad (Pérdida) neta** | B/. (628,262) | B/. (39,518) |
| Promedio de acciones | 1,500,000 | 1,500,000 |
| **Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida** | B/. (0.42) | B/. (0.03) |

# Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010

| | Habitaciones | Alimentos y Bebidas | Rainforest Adventure | Marina | Otros Departamentos Operativos | Otros | Totales Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **INGRESOS** | | | | | | | |
| Ventas externas | B/. 3,226,280 | B/. 3,465,934 | B/. 847,189 | B/. 760,673 | B/. 450,477 | B/. | B/. 8,750,553 |
| Otros | | | | | | 90,994 | 90,994 |
| ***Ingresos totales*** | 3,226,280 | 3,465,934 | 847,189 | 760,673 | 450,477 | 90,994 | 8,841,547 |
| **COSTOS Y GASTOS** | | | | | | | |
| Costos de Ventas | | 1,035,993 | | | 136,679 | | 1,172,672 |
| Gastos Operativos | 1,059,209 | 1,492,665 | 444,953 | 245,506 | 132,406 | | 3,374,737 |
| ***Total Costos y gastos*** | 1,059,209 | 2,528,658 | 444,953 | 245,506 | 269,084 | | 4,547,409 |
| ***Resultados por segmentos*** | B/. 2,167,071 | B/. 937,276 | B/. 402,236 | B/. 515,167 | B/. 181,393 | B/. 90,994 | 4,294,138 |

| | |
|---|---|
| Gastos de Administración y Generales | 1,136,638 |
| Mercadeo | 405,580 |
| Costos de Energía y Mantenimiento | 1,017,545 |
| | 2,559,763 |
| Ganancia antes de gastos no Operacionales | 1,734,375 |
| ***Gastos No Operacionales*** | |
| Depreciación | 1,137,827 |
| Intereses ganados / fideicomiso de garantía | (40,909) |
| Otros gastos | 45,236 |
| Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales | (177,000) |
| Intereses bancarios | 1,397,482 |
| ***Total de gastos*** | 2,362,637 |
| **Utilidad (Pérdida) Neta** | B/. **(628,262)** |
| ***Promedio Ponderado de Acciones*** | **1,500,000** |
| ***Utilidad (Pérdida) por Acción*** | B/. **(0.42)** |

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

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

## Estado de Cambio en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 y
el 31 de Diciembre de 2010

| | *Capital en Acciones* | *Déficit Acumulado* | *Patrimonio Neto* |
|---|---|---|---|
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | B/. 13,425,000 | B/. (8,428,620) | B/. 4,996,380 |
| Acciones emitidas | | | - |
| Utilidad (Pérdida) neta del Período | | (39,518) | (39,518) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | 13,425,000 | (8,468,137) | 4,956,863 |
| Cuenta por pagar accionista | | | |
| Utilidad / (Pérdida) neta | | (628,262) | (628,262) |
| Saldo al 30 de Diciembre de 2011 | B/. 13,425,000 | B/. (9,096,399) | B/. 4,328,601 |

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

# Tropical Resorts International, Inc.

Estados de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011 y
y al 31 de Diciembre de 2010

| | *Dic / 2011* | *Dic. / 2010* |
|---|---|---|
| **Flujo de efectivo por actividades operativas** | | |
| Ganancia (Pérdida) Neta antes de partidas extraordinarias | (628,262) | B/. (39,518) |
| Ajuste por: | | |
| Depreciación | 1,137,827 | 1,198,623 |
| Provisión para cuentas de dudoso cobro | (26,303) | 23,792 |
| Resultado de operaciones antes de cambios en el capital de trabajo | 483,263 | 1,182,897 |
| Cambios en activos y pasivos | | |
| Cuentas por cobrar | (115,617) | 138,916 |
| Depósitos a plazo fijo | | (1,500,000) |
| Cuentas por Cobrar con compañías relacionadas | (888) | (718,683) |
| Cuentas por Pagar con compañías relacionadas | 179,671 | (37,078) |
| Inventarios | (6,175) | 17,338 |
| Ingreso diferido por Licencias Vacacionales | (177,000) | (177,000) |
| Depositos en garantia y otros activos | (26,711) | (36,542) |
| Gastos pagados por anticipado | (18,391) | (17,430) |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | 742,766 | (11,350) |
| Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion | (138,373) | (42,060) |
| Gastos acumulados por pagar | 197,549 | (81,666) |
| *Efectivo neto utilizado en las operaciones* | 1,120,095 | (1,282,657) |
| **Flujo de efectivo por actividades de inversión** | | |
| Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras | (274,870) | (130,606) |
| Adiciones de equipo bajo arrendamiento financiero | (45,000) | (64,825) |
| Depósito a plazo restringido | | |
| *Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion* | (319,870) | (195,431) |
| **Flujo de efectivo por actividades de financiamiento** | | |
| Prestamos bancarios | | (1,657,295) |
| Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono | (4,995) | (974) |
| Cuenta por pagar Accionista | | (16,914,632) |
| Bonos por pagar | (285,000) | 20,000,000 |
| *Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento* | (605,216) | 1,427,099 |
| Disminución neta en efectivo y sus equivalentes | 195,009 | (50,990) |
| Efectivo y sus equivalentes al principio del período | 281,237 | 332,226 |
| Efectivo y sus equivalentes al final del periodo | 476,246 | B/. 281,237 |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

# II

## *RESUMEN FINANCIERO*

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

RESUMEN FINANCIERO

Por los cuatro trimestre del 2011

| | Oct - Dic. 11 | Julio - Sept. 11 | Abril - Junio 11 | Enc - Marz. 11 |
|---|---|---|---|---|
| **INFORMACION FINANCIERA** | | | | |
| Ventas o Ingresos Totales | B/. 2,280,213 | B/. 1,731,916 | B/. 1,811,947 | B/. 3,017,471 |
| Margen de Costos Operativos | 49.88% | 42.00% | 41.30% | 44.00% |
| Gastos Generales y Administrativos | B/. 269,108 | B/. 269,423 | B/. 272,836 | B/. 325,191 |
| Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas | B/. 98,205 | B/. 96,613 | B/. 104,948 | B/. 105,814 |
| Energía y Mantenimiento | B/. 230,868 | B/. 218,494 | B/. 287,929 | B/. 280,254 |
| Utilidad o Pérdida Neta | B/. 544,742 | B/. 127,798 | B/. 655,575 | B/. 406,341 |
| Acciones emitidas y en circulación | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Utilidad o Pérdida Neta por Acción | B/. 0.36 | B/. 0.09 | B/. 0.44 | B/. 0.27 |
| Depreciación y Amortización | B/. 272,926 | B/. 289,083 | B/. 290,427 | B/. 285,392 |
| Gastos Financieros | B/. 340,274 | B/. 340,275 | B/. 336,575 | B/. 332,877 |
| Otros Gastos No Operacionales | B/. 5,395 | B/. 32,007 | B/. 12,483 | B/. (1,125) |
| **BALANCE GENERAL** | | | | |
| Activo Circulante | B/. 2,836,350 | B/. 2,735,241 | B/. 4,001,010 | B/. 4,626,902 |
| Activos Totales | B/. 26,537,035 | B/. 22,643,955 | B/. 26,855,442 | B/. 27,641,595 |
| Pasivo Circulante | B/. 1,682,149 | B/. 1,373,622 | B/. 1,220,041 | B/. 1,111,722 |
| Deuda a Largo Plazo | B/. 22,208,433 | B/. 19,647,369 | B/. 20,787,001 | B/. 21,166,668 |
| Capital Pagado | B/. 13,425,000 | B/. 13,425,000 | B/. 13,425,000 | B/. 13,425,000 |
| Pérdidas Retenidas | B/. (9,096,398) | B/. (9,066,796) | B/. (8,576,599) | B/. (8,061,796) |
| Total Patrimonio | B/. 4,328,602 | B/. 4,358,204 | B/. 4,848,401 | B/. 5,363,204 |
| **Razones Financieras** | | | | |
| Dividendos por acción | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Deuda Total /Patrimonio | 5.52 | 4.82 | 4.54 | 4.15 |
| Capital de Trabajo | 1,154,201 | 1,361,619 | 2,780,969 | 3,515,180 |
| Razón Corriente | 1.69 | 1.99 | 3.28 | 4.16 |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | 3.34 | 2.14 | 2.22 | 3.99 |

***Nota Aclaratoria:***

**Los Estados Financieros preparados a nivel Interno con respecto al cierre del año 2011, tiene diferencia en cuanto a presentación en lo que respecta al Estado de Resultados, la diferencia radica en la presentación de los costos e ingresos por licencias vacacionales, Los estados financieros internos lo consideramos como ganancia o pérdida No recurrente, los auditores como Operacional. De igual manera, los gastos no operacionales lo presentamos separados.**

# III PARTE

## ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

## 1. Organización y operaciones

### Organización

Tropical Resorts International, Inc. fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°1759 del 14 de marzo de 1996.

Al 31 de diciembre de 2011, la Junta Directiva de la compañía estaba conformada por las siguientes personas:

| | |
|---|---|
| Director - Presidente | Herman Bern Pittí |
| Director - Vicepresidente | Glen Champion |
| Director – Tesorero | Néstor González |
| Director - Secretario | José Manuel Bern |
| Director - Vocales | Sergio Bosso |
| | Fernando Barbero |
| | Herman Bern Barbero |

### Operaciones

La Compañía fue creada con el propósito de desarrollar el negocio de hotelería y atracciones temáticas, a través de un hotel con 200 habitaciones con facilidades, jardines botánicos, canchas de tenis y áreas de esparcimiento ubicado en el poblado de Gamboa, situado en el Corregimiento de Cristóbal, Provincia de Colón. Su actividad principal es la promoción y desarrollo de turismo ecológico.

El hotel se encuentra construido en un terreno de 137 hectáreas, propiedad del Estado, el cual mediante un contrato firmado con la Autoridad de la Región Interoceánica, la Compañía, se comprometió custodiar y arrendar por el terminó de 40 años contados a partir de mayo del año 1998, y prorrogable 20 años más a solicitud de la parte interesada.

### Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Ingeniero Herman Bern, actual Presidente de la Compañía, en coordinación y con la aprobación de la Junta Directiva y los Accionistas el 10 de febrero de 2012.

**Aspectos regulatorios**

Las operaciones de las compañías hoteleras están reguladas por la Autoridad de Turismo de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida en la Ley N° 8 de 14 de junio de 1994 y el decreto N° 73 del 8 de abril de 1995.

## 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

**Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

**Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones no Adoptadas**

A la fecha de los estados financieros se han publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales son mandatarias para los períodos fiscales que inician después del 1 de enero de 2010 o en períodos posteriores, por lo tanto no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. Entre estas tenemos, las siguientes:

| | |
|---|---|
| NIIF 9 – Instrumentos financieros. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2013. |
| NIC 7 – Estado de flujos de efectivo. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2010. |
| NIC 17 – Arrendamientos. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2010. |
| NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2011. |
| NIC 36 – Deterioro de activos. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2010. |
| NIC 32 (enmienda) – Clasificación de las emisiones de acciones. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de febrero de 2010. |
| NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2010. |
| CINIIF 19 – Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. | • Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2010. |

La Junta Directiva considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que les sean aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la Compañía en el período de aplicación inicial.

**Efectivo**

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas, todos los instrumentos de deuda adquiridos, cuya fecha de vencimiento original sea de tres meses o menos y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se presentan al valor facturado menos una provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro, que se basa en una revisión de los saldos pendientes al final del año. Las cuentas consideradas incobrables se eliminan contra la provisión acumulada.

**Provisión para cuentas de dudoso cobro**

La Administración estima la provisión para cuentas de dudoso cobro con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

**Inventarios**

Los inventarios están valuados al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo incluye los costos de adquisición y también los costos incurridos al trasladar los inventarios a su ubicación y/o condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El método de inventario utilizado para su valuación es costo promedio.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costos estimados de terminación y los costos que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El inventario de la Compañía, consiste principalmente en alimentos y bebidas.

**Edificio, mobiliario, equipos y mejoras**

El edificio, mobiliario, equipos y mejoras están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del edificio, mobiliario y equipos son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingreso o gasto en el período en que se incurren.

**Depreciación y amortización**

La depreciación y amortización se calcula de acuerdo al método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos se presenta a continuación:

| Activos | Vida útil estimada en años |
|---|---|
| Edificio y mejoras | 40 |
| Equipo e instalaciones permanentes | 10 - 40 |
| Mobiliario y equipo del hotel | 10 - 40 |
| Equipo rodante y teleférico | 5 - 40 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 4 - 15 |

**Arrendamientos financieros**

Los arrendamientos financieros son capitalizados al costo del equipo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos de las cuotas de arrendamiento. Los pagos de las cuotas de arrendamiento se asignan a reducir el pasivo y el reconocimiento del gasto financiero de forma tal que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los correspondientes compromisos financieros, netos de intereses, están incluidos como arrendamientos financieros por pagar. Los intereses de los financiamientos son incluidos en el período a resultados. El equipo rodante y oficina bajo contratos de arrendamiento son depreciados en base a la vida útil estimada del bien.

**Arrendamientos operativos**

En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados durante el plazo del arrendamiento.

**Reconocimiento de ingresos**

El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía. El ingreso se presenta neto de impuestos, devoluciones y descuentos.

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

*Ingresos por habitación*
El ingreso por habitación está basado en ofrecer los servicios de habitaciones a clientes, el cual es reconocido diariamente durante la estadía de los huéspedes.

*Ingresos por alimentación y bebidas*
Este ingreso surge de los diferentes eventos realizados el cual es reconocido al momento en que se presta el servicio.

*Ingresos por otros servicios*
Este ingreso surge de otras actividades realizadas como paseos y exhibiciones, servicios de internet y otros ingresos menores. Los mismos son reconocidos cuando se presta el servicio.

*Ingresos por licencias vacacionales*
La Compañía mediante acuerdo con la empresa relacionada Proyectos Vacacionales, S. A (empresa afiliada a Resorts Condominium International de Mexico RCI) desarrollaron la actividad "Tiempo Compartido" que consiste en la venta de licencias vacacionales con una duración de 15 semanas a razón de una semana por año o como lo estipule el cliente, siempre que haya cancelado el tiempo a utilizar.

Las licencias vacacionales son de tres tipos: platino, oro y plata; sus precios oscilan entre

B/.9,000 a B/.20,500 al contado, o con plazos para pago de hasta 72 meses. El ingreso por la venta de estas licencias se registra como un pasivo diferido y el ingreso se reconoce de acuerdo al tiempo de duración de las mismas.

**Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del balance general consolidado. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

**Fondo de cesantía**

La Compañía constituyó un contrato de fideicomiso colectivo en una institución financiera, con el objeto de crear un fondo de cesantía para garantizar a los trabajadores el pago de indemnización por despido injustificado o renuncia justificada y/o la prima de antigüedad, según dispone el Artículo 229-A y demás disposiciones complementarias de la Ley N° 44 del 12 de agosto de 1995. El fondo se calcula a razón de 1.92% para prima de antigüedad y 0.327% para indemnización sobre los salarios de empleados con contratos indefinidos.

**Unidad monetaria**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

**Deterioro de activos**

*Activos financieros*
Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un

evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.

*Activos no financieros*
El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

**Financiamientos**

Los financiamientos son reconocidos inicialmente a su valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son indicados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

**Provisiones**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o constructiva en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

## 3. Estimaciones contables críticas y juicios

La Compañía realiza ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten abajo.

**Juicios**

### a. Vida útil de propiedad, mobiliario, equipos y mejoras

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

### b. Inventario

La Compañía revisa el valor neto realizable de su inventario para asegurarse que el inventario está registrado al menor entre el costo o valor neto realizable.

## 4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010 los saldos en efectivo y equivalente de efectivo que mantiene la Compañía se presentaba así:

| | | 2011 | | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| En bancos a la vista | B/. | 1,080,559 | B/. | 269,526 |
| En bancos a plazo fijo | | 11,712 | | 11,712 |
| Efectivo disponible sin restricciones | | 1,092,271 | | 281,238 |
| Depósitos a plazo fijo | | 1,500,000 | | 1,500,000 |
| | B/. | 2,592,271 | B/. | 1,781,238 |

## 5. Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

| | | 2011 | | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Clientes | B/. | 371,548 | B/. | 259,489 |
| Provisión para cuentas de dudoso cobro | | | | (26,303) |
| | | 371,548 | | 233,186 |
| Empleados | | 6,536 | | 2,979 |
| | B/. | 378,084 | B/. | 236,165 |

Al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Corriente | 58,101 | 149,737 |
| 31 a 60 días | 46,275 | 35,547 |
| 61 a 90 días | 15,528 | 49,164 |
| 91 a 120 días | 3,334 | 10,595 |
| más de 120 días | 6,911 | 14,446 |
| | 130,149 | 259,489 |

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se presenta como sigue:

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 26,303 | 2,511 |
| Provision de año para cuentas de dudoso cobro | 24,000 | 24,000 |
| Eliminación de cuentas incobrables | (50,303) | (208) |
| Saldo al final del año | - | 26,303 |

## 6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

| | Al inicio del año | Adiciones | Al final del año |
|---|---|---|---|
| **Costo:** | | | |
| Edificio y mejoras | 21,459,972 | 47,368 | 21,507,340 |
| Equipo e instalaciones | 4,377,066 | 18,565 | 4,395,631 |
| Mobiliario y equipo del hotel | 4,489,393 | 57,195 | 4,546,588 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 1,101,804 | 72,707 | 1,174,511 |
| Equipo rodante y naviero | 1,269,675 | 83,764 | 1,353,440 |
| **Costo** | 32,697,910 | 279,599 | 32,977,509 |
| **Depreciación y amortización acumulada:** | | | |
| Edificio y mejoras | (4,715,016) | (429,480) | (5,144,496) |
| Equipo e instalaciones | (1,135,856) | (172,024) | (1,307,880) |
| Mobiliario y equipo del hotel | (1,983,404) | (267,824) | (2,251,229) |
| Mobiliario y equipo de oficina | (985,857) | (105,603) | (1,091,460) |
| Equipo rodante y naviero | (882,426) | (98,766) | (981,192) |
| | (9,702,559) | (1,073,697) | (10,776,256) |
| **Costo neto:** | 22,995,351 | (794,098) | 22,201,253 |

| 2010 | Al inicio del año | Adiciones | Al final del año |
|---|---|---|---|
| Costo | 32,567,304 | 130,606 | 32,697,910 |
| Depreciación y amortización acumulada | (8,582,427) | (1,120,132) | (9,702,559) |
| Costo neto | 23,984,877 | (989,526) | 22,995,351 |

## 7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

| 2011 | Al inicio del año | Adiciones | Disposiciones | Al final del año |
|---|---|---|---|---|
| Equipo rodante y equipo de cómputo | 580,616 | 45,000 | | 625,616 |
| Depreciación acumulada | (536,137) | (64,130) | | (600,267) |
| | 44,479 | (19,130) | | 25,349 |

| 2010 | Al inicio del año | Adiciones | Disposiciones | Al final del año |
|---|---|---|---|---|
| Equipo rodante y equipo de cómputo | 470,791 | 64,825 | | 535,616 |
| Depreciación acumulada | (393,516) | (78,491) | | (472,007) |
| | 77,275 | (13,666) | | 63,609 |

La depreciación de los equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero se incluye en el gasto de depreciación.

## 8. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

La Compañía es miembro de un grupo de empresas que operan bajo una administración común y con las cuales mantiene relaciones comerciales.

Los saldos con las compañías relacionadas corresponden principalmente a cargos proporcionales por la distribución de los gastos generales y administrativos, de ventas y mercadeo del Grupo. Adicionalmente, puede haber transacciones de cobro o pago por cuenta de las compañías relacionadas.

## 9. Arrendamiento financieros por pagar

Al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Porción corriente | 39,884 | 44,353 |
| Porción no corriente | 32,897 | 33,423 |
| | 72,781 | 77,776 |

Los pagos futuros de las obligaciones bajo arrendamiento financiero se detallan a continuación:

| | |
|---|---|
| 2012 | 31,670 |
| 2013 | 24,159 |
| 2014 | 16,952 |
| | 72,781 |

## 10. Bonos por pagar

Con fecha 15 de enero de 2010, de acuerdo al plan de redención, la Compañía redimió los bonos Serie B por B/.8,333,000. Los mismos fueron redimidos a través de la utilización del fondo de fideicomiso por B/.1,189,000 establecido para este propósito, el remanente fue cancelado con un préstamo recibido por el accionista mayoritario de B/.7,144,000. Al 31 de diciembre de 2009, los estados financieros fueron ajustados para revelar el efecto de esta transacción.

Adicionalmente, producto de la cancelación total de las sumas adeudadas a los tenedores de bonos al 31 de diciembre de 2009 con fecha 26 enero de 2010, el Fiduciario liquidó el remanente del Fondo de Redención que se mantenía para la cancelación de los bonos e inició

el proceso de liberación de gravámenes, los cuales habían sido constituidos a su favor.

Con fecha 2 de Agosto de 2010, Tropical Resort International realizó emisión de bonos por $20 millones, en dos series cada una de $10 millones, cuyos fondos fueron utilizados para; cancelar deudas con los accionistas por $17 millones, $1.5 millones para cancelar préstamo con Banco General y 1.5 millones serán para financiar la inversión en el edificio, maquinaria, mobiliario y/o equipos.

Estos bonos se dividen en dos series A y B, cada uno por $10 millones, se negociaron a una tasa del 6.25% la primera serie y 7.25% la segunda serie. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 5 años a partir del 2 de agosto de 2010.

## 11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010 la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

| | | 2011 | | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Capital pagado autorizado 1,500,000 acciones comunes nominativas y sin valor nominal. | B/. | 13,425,000 | B/. | 13,425,000 |
| Grupo de Empresas Bern | | 83.41% | | 83.41% |
| Otros accionistas | | 16.59% | | 16.59% |
| | | 100% | | 100% |

## 12. Costos y beneficios a empleados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Salarios y remuneraciones | 2,028,993 | 1,976,004 |
| Prestaciones laborales | 647,401 | 617,963 |
| Otros beneficios a empleados | 230,141 | 178,959 |
| | 2,906,535 | 2,772,926 |

## 13. Venta de licencias vacacionales

Tal como se indica en la Nota 2, los ingresos por ventas de licencias vacacionales se registraron como pasivo diferido y el ingreso se reconoce de acuerdo al tiempo de duración de las mismas; sin embargo, los costos incurridos en el mercadeo para la venta de las licencias, fueron registrados en las operaciones en el momento en que se incurrió en los mismos. En los últimos cinco (5) años, la Compañía no ha realizado ventas de licencias vacacionales.

## 14. Otros ingresos

Durante el año 2011 el monto reconocido como ingreso en virtud de este concepto al 31 de diciembre del 2011 ascendio a B/. 177,000, los otros ingresos se resumen a continuación:

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Marina | 760,673 | 670,581 |
| Tiendas | 267,790 | 249,915 |
| Spa | 134,458 | 145,796 |
| Servicios de comunicación | 40,752 | 64,388 |
| Otros | 98,472 | 107,997 |
| | 1,302,145 | 1,238,677 |

## 15. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2011.

*Régimen de incentivos*

La Compañía por medio del contrato celebrado con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) puede acogerse a los incentivos señalados en el Artículo 14 de la Ley N°8 de 1994, modificada por Decreto Ley N°4 del 10 de febrero de 1994, los cuales son los siguientes:

a) Exoneración total por veinte años del impuesto de inmueble sobre terrenos y mejoras, a la cual sólo tendrá derecho el solicitante en el caso futuro de que adquiriese en propiedad los terrenos utilizados en las actividades de desarrollo turístico.

b) Exoneración por quince (15) años del pago de impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la Compañía.

c) Exoneración total por el término de veinte (20) años del impuesto de importación contribución o gravamen que recaigan sobre la importación de materiales, equipos, mobiliarios, accesorios y repuestos que se utilicen en la construcción, rehabilitación y equipamiento del proyecto, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en calidad y cantidad suficiente.

d) Exoneración por veinte (20) años de los impuestos, contribuciones, gravámenes o derechos de cualquier clase o denominaciones que recaigan sobre el uso de los muelles o aeropuertos construidos por la Compañía.

e) Exoneración por veinte (20) años del pago del impuesto sobre la renta causado por intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinados a inversiones en la actividad turística a la que se dedicará.

## 16. Compromisos y contingencias

*Contrato de Desarrollo, Custodia y Arrendamiento*
La Compañía mediante el contrato N°95-98 firmado con la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) obtuvo el derecho de arrendar, desarrollar y custodiar un globo de terreno ubicado en Gamboa, con una inversión de capital no inferior de diez millones de balboas (B/.10,000,000). Esta inversión se efectuó en un período de cuatro años, contados a partir del perfeccionamiento del Contrato, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2040, el mismo puede ser prorrogable a 20 años a solicitud de la partida interesada.

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

| Detalle | | Canon mensual |
|---|---|---|
| De 1 a 3 años | B/. | - |
| De 4 a 15 años | B/. | 2,000 |
| De 16 a 30 años | B/. | 3,500 |
| De 31 a 40 años | B/. | 5,000 |

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

| Detalle | Porcentaje |
|---|---|
| De 1 a 15 años | 2.4% |
| De 16 a 30 años | 3.0% |
| De 31 a 40 años | 3.5% |

## 17. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Efectivo y equivalente – Los depósitos a la vista y a plazo se presentan a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza a corto plazo.

- Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar son registradas a su valor nominal, y son disminuidas por provisiones apropiadas por los montos no recuperables estimados.

- Cuentas por pagar – Las cuentas por pagar se presentan a su valor nominal.

- Provisiones – Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado, el cual es probable que resulte en una salida de beneficios económicos que pueden ser estimados razonablemente.

- Préstamos y deudas – Todos los préstamos y deudas son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados al préstamo.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que causan intereses, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados a su costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima en la fecha de liquidación.

## 18. Administración del riesgo de Instrumentos financieros

Los instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

*Riesgos en instrumentos financieros*
Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de instrumentos financieros.

A menos que se indiquen en otra parte de estos estados financieros, los siguientes riesgos han sido identificados por la administración: riesgos de crédito, liquidez, financiamiento y operacional.

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. La Compañía ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

*Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés*
Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

La exposición de la Compañía a los riesgos del mercado por cambios en la tasa de interés está relacionada principalmente a la obligación a largo plazo en bonos, préstamos bancarios y arrendamientos financieros de la Compañía. La política de la Compañía es la de administrar el costo de los intereses de sus obligaciones utilizando una tasa fija acorde a las condiciones pactadas con los tenedores de los bonos. El préstamo tiene una vigencia de 5 años y el interés es calculado mensualmente sobre los saldos adeudados, a una tasa de interés anual de 7.75% variable a opción del Banco. Los arrendamientos financieros mantienen una tasa de

interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

*Riesgo de crédito*
El riesgo de crédito se origina del efectivo, depósitos en bancos, cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional e Internacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores al promedio de mercado. Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía ha diversificado sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Un alto porcentaje de los clientes de la Compañía paga por anticipado sus estadías.

Al 30 de septiembre de 2011 los saldos de cuentas por cobrar y depósitos en bancos no han excedido el límite de crédito y la administración no espera ninguna pérdida por incumplimiento de las contrapartes antes mencionadas.

*Riesgo de liquidez*
La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización; además cuenta con líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Asimismo, la Gerencia realiza proyecciones de liquidez de la Compañía sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

| Detalle | Monto |
|---|---|
| Saldo inicial de efectivo | 281,238 |
| Flujos de efectivo provenientes de las operaciones | 1,120,095 |
| Flujos utilizados en inversiones de capital | (319,870) |
| Flujos usados en financiamientos | (625,220) |
| Saldo final de efectivo | 456,243 |

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo

sin descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

| | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años / sin vencimiento |
|---|---|---|---|
| **31 de diciembre de 2011** | | | |
| Cuentas por pagar, proveedores | 1,371,286 | 32,897 | |
| Gastos acumulados por pagar | 766,059 | | |
| Bonos por pagar | | | 20,000,000 |

| | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años / sin vencimiento |
|---|---|---|---|
| **31 de diciembre de 2010** | | | |
| Cuentas por pagar, proveedores | 520,393 | 33,423 | |
| Gastos acumulados por pagar | 568,510 | | |
| Cuentas por pagar, accionista | | | 20,000,000 |

# IV PARTE

## DIVULGACIÓN

***(De conformidad con los artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000, Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) / Gamboa Rainforest Resort divulgará este informe de actualización trimestral utilizando el Web Sites, se entregará copia de la información a la Bolsa de Valores de Panamá para colocar estos datos en*** www.panabolsa.com ***a partir del 1 de marzo de 2012***

***Este documento ha sido preparado con el conocimiento nuestro que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.***

Este informe de actualización trimestral fue preparado, revisado y autorizado por:

Preparado por
**Licdo. Magdiel C Anria G.**
Contralor-CPA No. 9401

Revisado por
**Licdo. Mario Ramirez Arias**
Gerente General

Autorizado por
**Ing. Herman Bern Pittí**
Representante Legal

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

BancoPanamá

Avs. María Icaza, Urb. Campo Alegre, Bella Vista Apdo. 0823-02554 Panamá, R. de P.
T 507 . 302 . 4000 F 507 . 302 . 4015 www.bancopanama.com.pa

Panamá, 15 de febrero de 2012

Señores
**Superintendencia de Mercado de Valores**
Ciudad –

Estimados señores:

Por medio de la presente le informamos que a partir del 31 agosto 2011, la empresa Tropical Resort International, Inc. estableció un fondo de redención para los Bonos Rotativos de la Serie A. Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de dicho fondo era de US$35,266.71.

Esta información es suministrada a solicitud de nuestro cliente para cumplir con los requisitos por ustedes, y la misma no implica responsabilidad alguna para el Banco y/o sus funcionarios.

Atentamente,

Ana Cristina Endara
Sub Gerente de Banca Empresarial
Tel: 302-4033
E-mail: anac.endara@bancopanama.com.pa

Banvivienda

Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este.
Teléfonos: (507) 306-2000 / 2100
Apartado 0816-03366, Panamá, Rep. de Panamá
www. banvivienda.com

Panamá, 23 de febrero de 2012

Señores
**COMISION NACIONAL DE VALORES**
Ciudad

Estimados Señores:

Por medio de la presente le informamos que a partir del 18 de mayo de 2011, la empresa Tropical Resorts International, Inc., ha establecido la suma de **Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US$250,000.00),** como fondo de redención para los Bonos Rotativos de la Serie A.

Igualmente certificamos que al 31 de diciembre de 2011 este fondo de redención mantenía un saldo de **Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US$250,000.00).**

Esta nota se suministra como un servicio al solicitante. La misma se emite a solicitud de la parte interesada y queda entendido que se hace sin incurrir en ningún riesgo, obligación o responsabilidad por nuestra parte.

Atentamente,

**Banco Panameño de la Vivienda, S.A.**

Maritza Chong Wong
Vicepresidente
Banca Corporativa