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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 30 de Septiembre de 2011

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 25 de noviembre de 2011

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:	sbosso@bernhotelspanama.com
Lugar de Publicación del Informe:	www.panabolsa.com

Tropical Resort International, Inc.
(Panamá)

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

	Página
Informe sobre los Estados Financieros Internos	10
Estado de Situación Financiera	11
Estado de Resultados Integrales	12
Información sobre segmentos de negocio (Estado de Resultado)	13
Estado de Cambios en el Patrimonio	14
Estado de Flujo de Efectivo	15
Notas a los estados financieros	16
Anexo	
Estado de Resultados Integrales al 30 de Septiembre de 2011	
y 30 de Septiembre de 2010	

Licenciado Sergio E. Bosso C.
Contador Público Autorizado
Licencia No. 9417

A la Junta Directiva de
Tropical Resort 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 30 de Septiembre de 2011 y los estados de resultado por segmento, capital, flujo de efectivo por el período del semestre 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 Noviembre de 2011
Panamá, República de Panamá

Tropical Resorts International, Inc.
Gamboa Rainforest Resort
Estado de Situación Financiera
Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2010
Por los 9 meses terminados al 30 de Septiembre de 2011

ACTIVOS	Sep / 2011	Dic / 2010
Activos corrientes:		
Efectivo	B/. 244,797	B/. 281,238
Depósitos a plazo fijo	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	197,633	236,165
Inventario de bebidas, alimentos y otros	120,681	122,225
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	1,617,848	1,802,094
Gastos pagados por anticipado	81,773	70,948
Total de activos corrientes	3,762,732	4,012,669
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto	22,432,230	22,995,351
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero	61,355	63,609
Fondo de cesantía	131,996	106,012
Depósito en garantía y otros activos	18,375	18,375
	22,643,955	23,183,346
Total de activos	B/. 26,406,687	B/. 27,196,015

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivos corrientes:		
Adelanto bancario	B/. 96,806	B/. -
Arrendamiento financiero por pagar	42,118	44,353
Cuentas por pagar, proveedores	232,391	265,010
Depósito y adelantos de clientes	196,197	127,462
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	100,153	83,568
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	705,956	568,510
Total de pasivos corrientes	1,373,622	1,088,904
Bonos por pagar a largo plazo, neto de fideicomiso para redención de bonos	19,750,000	20,000,000
Arrendamiento financiero por pagar largo plazo	42,053	33,423
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	683,341	816,091
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	199,467	300,733
	20,674,861	21,150,248
Total de pasivos	22,048,483	22,239,151
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado	(9,066,796)	(8,468,137)
Total de patrimonio de los accionistas	4,358,204	4,956,863
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	B/. 26,406,687	B/. 27,196,015

Tropical Resorts International, Inc.
Gamboa Rainforest Resort
Estado de Resultados Integrales
Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2010
Por los 9 meses terminados al 30 de Septiembre de 2011

	Sep / 2011	Dic / 2010
Ingresos:		
Habitaciones	B/. 2,369,895	B/. 3,440,638
Alimentos y bebidas	2,583,512	3,367,744
Paseos y exhibiciones	630,979	844,542
Otros ingresos	976,949	1,246,563
Total de ingresos	6,561,334	9,005,879
Costos y gastos:		
Costo de habitaciones	800,697	1,023,366
Costo de alimentos y bebidas	1,892,049	2,401,654
Costo de paseos y exhibiciones	334,306	359,938
Costo de servicios de comunicación	14,612	26,017
Costo de mantenimiento y energía	786,678	1,091,174
Otros costos	368,455	
Gastos generales y administrativos	761,700	1,238,711
Gastos de venta y mercadeo	307,374	320,388
Gastos de cuentas incobrables	18,000	11,858
Total de costos y gastos	5,283,871	6,473,106
Utilidad neta en operaciones	1,277,463	2,532,773
Otros ingresos y gastos no operacionales		
Licencias vacacionales	(132,750)	
Gastos de intereses	1,045,670	612,855
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	(34,449)	(69,662)
Otros ingresos	-	(122,735)
Depreciación y amortización	864,901	1,174,542
	1,876,123	1,595,000
Utilidad (Pérdida) neta	B/. (598,659)	B/. 937,773
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida	B/. (0.40)	B/. 0.63

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2011

	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Rainforest Adventure	Marina	Otros Departamentos Operativos	Otros	Totales Consolidado
INGRESOS							
Ventas externas	B/. 2,369,895	B/. 2,583,512	B/. 630,979	B/. 568,652	B/. 340,694	B/.	B/. 6,493,732
Otros						67,603	67,603
Ingresos totales	2,369,895	2,583,512	630,979	568,652	340,694	67,603	6,561,334
COSTOS Y GASTOS							
Costos de Ventas		754,072			102,715		856,787
Gastos Operativos	800,697	1,137,977	334,306	173,933	106,420		2,553,332
Total Costos y gastos	800,697	1,892,049	334,306	173,933	209,135		3,410,119
Resultados por segmentos	B/. 1,569,198	B/. 691,463	B/. 296,673	B/. 394,719	B/. 131,559	B/. 67,603	3,151,215
Gastos de Administración y Generales							867,530
Mercadeo							307,374
Costos de Energía y Mantenimiento							786,678
							1,961,582
Ganancia antes de gastos no Operacionales							1,189,633
Gastos No Operacionales							
Depreciación							864,901
Intereses ganados / fideicomiso de garantía							(34,449)
Otros gastos							44,920
Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales							(132,750)
Intereses bancarios							1,045,670
Total de gastos							1,788,292
Pérdida Neta							B/. **(598,659)**
					Promedio Ponderado de Acciones		**1,500,000**
					Utilidad (Pérdida) por Acción		B/. **(0.40)**

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

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 30 de Septiembre 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 septiembre se realizó el pago de intereses sobre bonos por la suma de $344 mil correspondiente al tercer pago del año del 2011.

B. Recursos de Capital

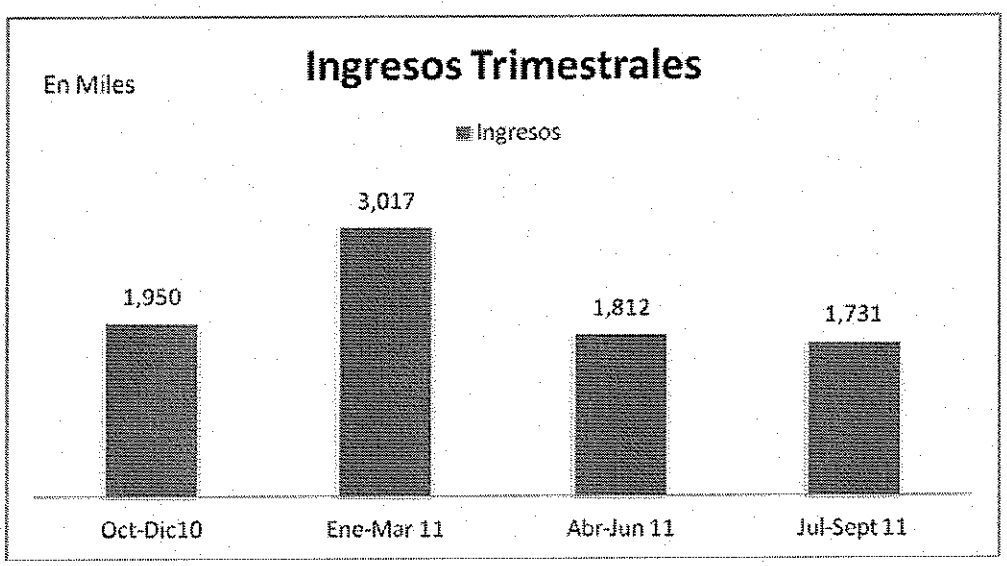
El 2 de agosto de 2010 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $20 millones en dos series; serie A y serie B, cada uno por $10 millones se negociaron a una tasa del 6.25% la serie A y 7.25% la serie B. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 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 30 de Septiembre del 2011 las ventas acumuladas reflejan un incremento en comparación con el mismo período del 2010, este incremento es por la suma de $492 mil, y corresponde a un crecimiento del 8%. De igual forma hemos tenido un incremento en la Utilidad neta en operaciones por la suma de $147 mil, que equivale al 11.5% en comparación con el mismo período del año pasado.

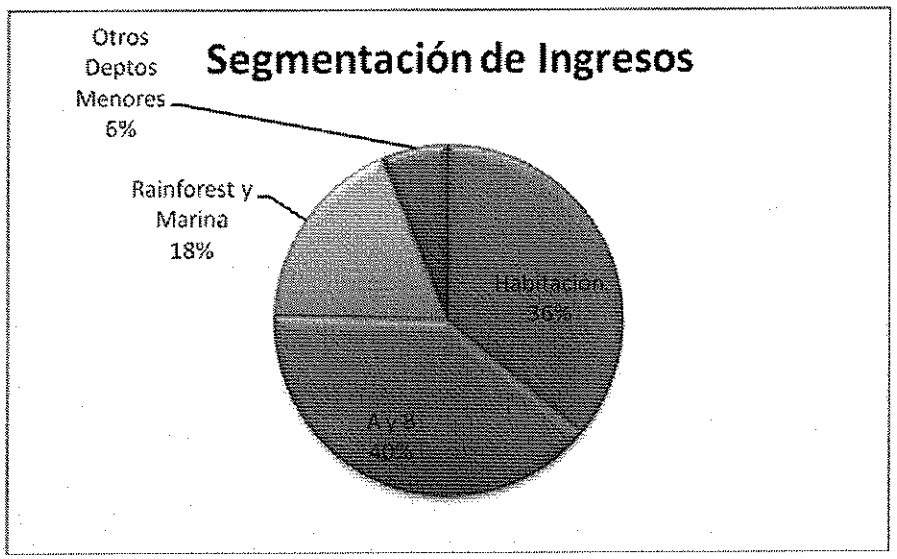
Observando las ventas o ingresos para los últimos cuatro trimestres:



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

a.) ***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%

b.) ***Ventas de Grupos y Convenciones:*** Este año se han realizado más promociones, mercadeo, viajes que dieron como resultado que las ventas aumentaran un 8%, en comparación con el mismo período del año pasado.

c.) ***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 30 de septiembre del 2011 en comparación con el mismo período del año anterior, este incremento equivale al 9.6%.

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 3% en los costos de Tropical Resorts.

Gastos: Particularmente los gastos de mercadeo han tenido un incremento, comparado con el mismo trimestre del año pasado, ya que hemos tenido mayor presencia en los medios por medio de anuncios de radios, 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 Octubre de 32.2%, para noviembre de 46% y en diciembre un estimado de 40%.

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Cambio en el Patrimonio

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2011
Por el año terminado 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		(598,659)	(598,659)
Saldo al 30 de Septiembre de 2011	B/. 13,425,000	B/. (9,066,796)	B/. 4,358,204

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

Tropical Resorts International, Inc.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los tres trimestres al 30 de septiembre de 2011

y por el año terminado al 31 de Diciembre de 2010

	Sep / 2011	*Dic. / 2010*
Flujo de efectivo por actividades operativas		
Ganancia (Pérdida) Neta antes de partidas extraordinarias	(598,659)	B/. (39,518)
Ajuste por:		
Depreciación	864,901	1,198,623
Provisión para cuentas de dudoso cobro	18,000	23,792
Resultado de operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	284,242	1,182,897
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	20,532	138,916
Depósitos a plazo fijo		(1,500,000)
Cuentas por Cobrar con compañías relacionadas	1,205,888	(718,683)
Cuentas por Pagar con compañías relacionadas	22,434	(37,078)
Inventarios	1,544	17,338
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales	(132,750)	(177,000)
Depositos en garantia y otros activos	(25,984)	(36,542)
Gastos pagados por anticipado	(10,826)	(17,430)
Cuentas por pagar proveedores y otros	36,115	(11,350)
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion	(100,545)	(42,060)
Gastos acumulados por pagar	136,726	(81,666)
Efectivo neto utilizado en las operaciones	1,437,377	(1,282,657)
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(254,526)	(130,606)
Adiciones de equipo bajo arrendamiento financiero	(45,000)	(64,825)
Depósito a plazo restringido		
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion	(299,526)	(195,431)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Prestamos bancarios		(1,657,295)
Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono	6,396	(974)
Cuenta por pagar Accionista	(1,027,491)	(16,914,632)
Bonos por pagar	(250,000)	20,000,000
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	(1,174,290)	1,427,099
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	(36,440)	(50,990)
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	281,237	332,226
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	244,797	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 tres primeros trimestre del 2011 y el último trimestres del 2010

	Julio - Sept. 11		Abril - Junio 11		Ene - Marz. 11		Oct. - Dic. 10	
ESTADO DE RESULTADOS								
Ventas o Ingresos Totales	B/.	1,731,916	B/.	1,811,947	B/.	3,017,471	B/.	1,950,462
Margen de Costos Operativos		42.00%		41.30%		44.00%		45.00%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	269,423	B/.	272,836	B/.	325,191	B/.	320,402
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	96,613	B/.	104,948	B/.	105,814	B/.	138,495
Energía y Mantenimiento	B/.	218,494	B/.	287,929	B/.	280,254	B/.	262,405
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	127,798	B/.	655,575	B/.	406,341	B/.	156,102
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	0.09	B/.	0.44	B/.	0.27	B/.	0.10
Depreciación y Amortización	B/.	289,083	B/.	290,427	B/.	285,392	B/.	295,006
Gastos Financieros	B/.	340,275	B/.	336,575	B/.	332,877	B/.	342,398
Otros Gastos No Operacionales	B/.	32,007	B/.	12,483	B/.	(1,125)	B/.	90,558
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	2,735,241	B/.	4,001,010	B/.	4,626,902	B/.	4,012,669
Activos Totales	B/.	22,643,955	B/.	26,855,442	B/.	27,641,595	B/.	27,196,014
Pasivo Circulante	B/.	1,373,622	B/.	1,220,041	B/.	1,111,722	B/.	1,089,069
Deuda a Largo Plazo	B/.	19,647,369	B/.	20,787,001	B/.	21,166,668	B/.	21,150,248
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/.	(9,066,796)	B/.	(8,576,599)	B/.	(8,061,796)	B/.	(8,468,302)
Total Patrimonio	B/.	4,358,204	B/.	4,848,401	B/.	5,363,204	B/.	4,956,698
RAZONES FINANCIERAS								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		4.82		4.54		4.15		4.49
Capital de Trabajo		1,361,619		2,780,969		3,515,180		2,923,600
Razón Corriente		1.99		3.28		4.16		3.68
Utilidad Operativa/Gastos financieros		2.14		2.22		3.99		2.56

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 30 de septiembre 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 20 de noviembre de 2011.

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 30 de septiembre 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	233,085	269,526
En bancos a plazo fijo	11,712	11,712
Efectivo disponible sin restricciones	244,797	281,238
Depósitos a plazo fijo	1,500,000	1,500,000
	1,744,797	1,781,238
Fondo de Fideicomiso	250,000	--------

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2011	2010
Clientes	240,790	259,489
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(44,303)	(26,303)
	196,487	233,186
Empleados	1,146	2,979
	197,633	236,165

Al 30 de septiembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

	2011	2010
Corriente	32,374	149,737
31 a 60 días	37,156	35,547
61 a 90 días	35,270	49,164
91 a 120 días	52,164	10,595
más de 120 días	83,826	14,446
	240,790	259,489

Al 30 de septiembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	26,303	2,511
Provision de año para cuentas de dudoso cobro	18,000	24,000
Eliminación de cuentas incobrables		(208)
Saldo al final del año	44,303	26,303

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 30 de septiembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

2011	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Edificio y mejoras	21,459,971	47,368	21,507,339
Equipo e instalaciones	4,377,066	11,963	4,389,029
Mobiliario y equipo del hotel	4,489,393	54,955	4,544,348
Mobiliario y equipo de oficina	1,101,804	60,530	1,162,334
Equipo rodante y naviero	1,269,675	79,711	1,349,386
Costo	32,697,910	254,527	32,952,437
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificio y mejoras	(4,715,016)	(322,001)	(5,037,017)
Equipo e instalaciones	(1,135,856)	(129,002)	(1,264,858)
Mobiliario y equipo del hotel	(1,983,404)	(200,457)	(2,183,861)
Mobiliario y equipo de oficina	(985,857)	(92,465)	(1,078,322)
Equipo rodante y naviero	(882,426)	(73,723)	(956,149)
	(9,702,559)	(817,648)	(10,520,207)
Costo neto:	22,995,351	(563,121)	22,432,230

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	535,616	45,000		580,616
Depreciación acumulada	(472,007)	(47,254)		(519,261)
	63,609	(2,254)		61,355

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.

Las cuentas por pagar - accionista fueron canceladas en el período de 2010.

9. Préstamo por pagar

Actualmente la compañía no mantiene préstamo por pagar con ninguna institución bancaria.

10. Arrendamiento financieros por pagar

Al 30 de septiembre 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	42,118	44,353
Porción no corriente	42,053	33,423
	84,171	77,776

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

	2011	9,966
	2012	31,670
	2013	42,535
		84,171
Menos:		
Cargos financieros futuros		------
Valor presente de obligaciones de arrendamiento		84,171

11. 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.

12. Capital pagado

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 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.	13,425,000	13,425,000
Grupo de Empresas Bern	83.41%	83.41%
Otros accionistas	16.59%	16.59%
	100%	100%

En acta de reunión de accionistas celebrada el 27 de octubre de 2009, se autorizó la emisión de 450,000 acciones comunes a un precio asignado de B/.6.50 por un total de B/. 2,925,000.

13. Costos y beneficios a empleados

Por el año terminado al 30 de septiembre del 2011 y 31 de diciembre de 2010, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2011	2010
Salarios y remuneraciones	1,542,107	1,976,004
Prestaciones laborales	511,099	617,963
Otros beneficios a empleados	174,803	178,959
	2,228,009	2,772,926

14. 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.

15. Otros ingresos

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, los otros ingresos se resumen a continuación:

	2011	2010
Marina	568,652	670,581
Tiendas	200,958	249,915
Spa	99,768	145,796
Servicios de comunicación	33,988	64,388
Otros	73,584	107,997
	976,950	1,238,677

16. 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 tres (3) últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2010.

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.

17. 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%

18. 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.

19. 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. El flujo de efectivo proyectado para septiembre de 2011 se muestra a continuación:

Detalle	Monto
Saldo inicial de efectivo	281,238
Flujos de efectivo provenientes de las operaciones	1,437,377
Flujos utilisados en inversiones de capital	(299,526)
Flujos usados en financiamientos	(1,174,290)
Saldo final de efectivo	244,797

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
30 de septiembre de 2011			
Cuentas por pagar, proveedores	667,666	42,053	
Gastos acumulados por pagar	705,956		
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

Anexo

Tropical Resorts International, Inc.
Gamboa Rainforest Resort
Estado de Resultados Integrales
Por los 9 meses terminados al 30 de Septiembre del 2011 y 2010

	Sep / 2011	Sep / 2010
Ingresos:		
Habitaciones	B/. 2,369,895	B/. 2,134,425
Alimentos y bebidas	2,583,512	2,351,305
Paseos y exhibiciones	630,979	603,882
Otros ingresos	976,949	979,004
Total de ingresos	6,561,334	6,068,616
Costos y gastos:		
Costo de habitaciones	800,697	723,029
Costo de alimentos y bebidas	1,892,049	1,668,821
Costo de paseos y exhibiciones	334,306	312,023
Costo de servicios de comunicación	14,612	15,011
Costo de mantenimiento y energía	786,678	863,197
Otros costos	368,455	304,964
Gastos generales y administrativos	761,700	833,394
Gastos de venta y mercadeo	307,374	199,518
Gastos de cuentas incobrables	18,000	18,000
Total de costos y gastos	5,283,871	4,937,956
Utilidad neta en operaciones	1,277,463	1,130,660
Otros ingresos y gastos no operacionales		
Licencias vacacionales	(132,750)	(132,750)
Gastos de intereses	1,045,670	238,952
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	(34,449)	-
Otros ingresos	-	(379,360)
Depreciación y amortización	864,901	903,617
	1,876,123	763,209
Utilidad (Pérdida) neta	B/. (598,659)	B/. 367,451
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida	B/. (0.40)	B/. 0.24

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 diciembre de 2011***

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. Sergio Bosso C.
Contralor-CPA No. 9714

Revisado por
Licdo. Mario Ramirez Arias
Gerente General

Por:
Autorizado por
Ing. Herman Bern Pittí
Representante Legal

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

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, 29 de noviembre de 2011

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES
Ciudad

Estimados Señores:

Por medio de la presente le informamos que partir del 18 de mayo del presente, la empresa Tropical Resorts International, Inc. Ha establecido la suma de $250,000.00 como fondo de redención para los Bonos Rotativos de la Serie A.

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

Atentamente,

Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

Marisin Domínguez de Baxter
Gerente de Crédito Corporativo