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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2012

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 26 de febrero de 2013

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
Resolución:	CNV No. 227-10 del 30 de julio de 2010
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

I

ANÀLISIS 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 2012

A. Liquidez:

Al 31 de Diciembre de 2012, los activos líquidos de Tropical Resorts International Inc., están representados en su gran mayoría por el efectivo y las cuentas por cobrar, las cuales, por su naturaleza tienen una rotación a muy corto plazo. Al comparar la liquidez actual con la de periodos anteriores observamos que la misma se mantiene en los mismos niveles.

El capital de trabajo de la empresa (activos corrientes – pasivos corrientes) mantiene una tendencia constante para el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2012, lo cual denota una buena administración de los recursos existentes a pesar de que nos encontramos en la temporada baja, por lo que no se prevé que existan problemas de liquidez para poder afrontar las obligaciones de la empresa.

B. Recursos de Capital

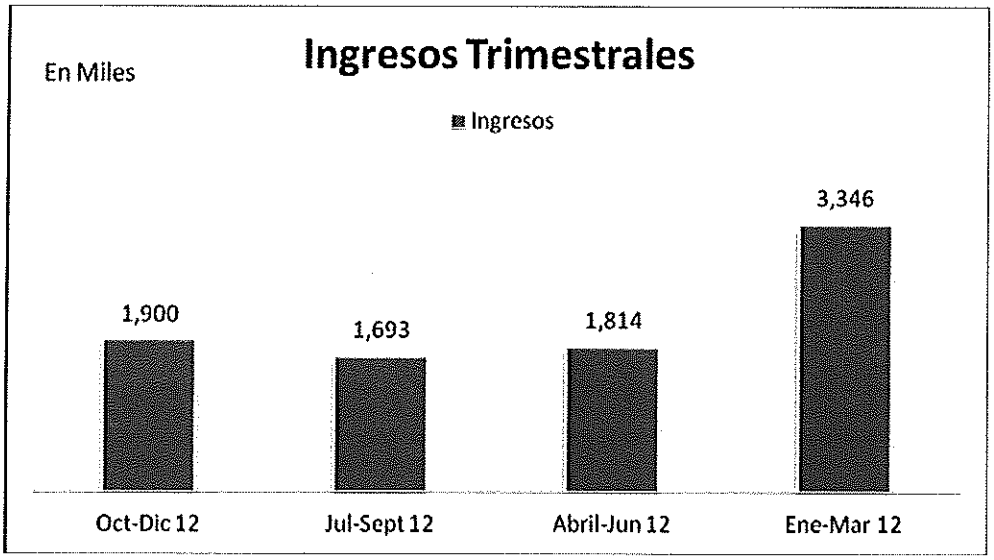
El 2 de agosto de 2010 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $20 millones en dos series; serie A y serie B, cada uno por $10 millones se negociaron a una tasa del 6.25% la serie A y 7.25% la serie B. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 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 y para futuras inversiones en el Hotel.

C. Resultados de las Operaciones:

Ventas:

Como se muestra en la siguiente gráfica, durante el cuarto trimestre del año 2012 inicia la temporada media y se mantienen todas las gestiones en cuanto a control de costos y gastos para que el impacto en resultados sea el menor.

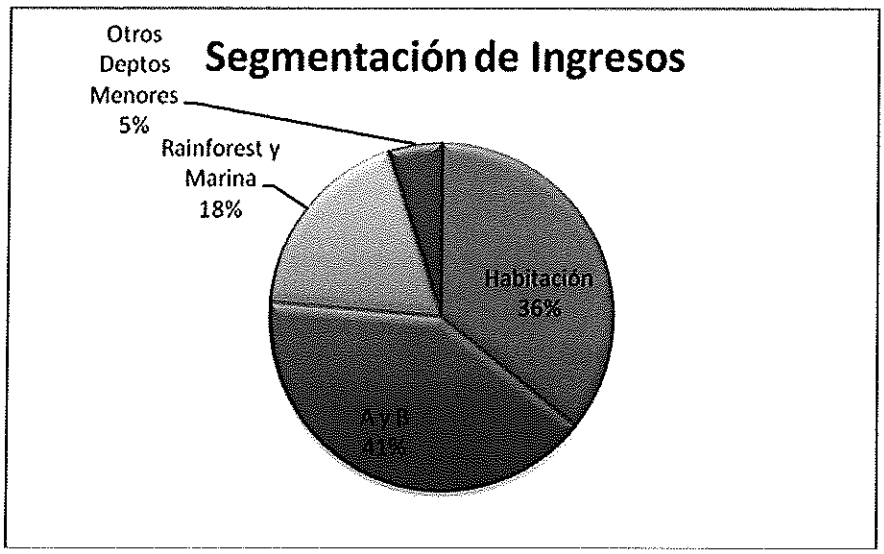
Observando las ventas o ingresos para los últimos cuatro trimestres:



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%, para el caso de Tropical Resorts International, Inc. equivale entre el 35% a 40% del ingreso total, en virtud de las diferentes actividades que pueden realizar nuestros huéspedes y clientes, teniendo otros departamentos como; Alimentos y Bebidas, Rainforest y Marina (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 las instalaciones (Restaurantes, exhibiciones y demás).

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.	7% - 9%	4% - 6%

b.) ***Ventas de Grupos y Convenciones:*** El negocio de Grupos y Convenciones está orientado a un segmento que normalmente hacían sus reservas con anticipación de 1 a 2 años, a raíz de la crisis económica que se dio a nivel mundial entre el 2008 y 2009 esta práctica cambio y ahora están realizando sus reservas con 2 ó 3 meses de anticipación.

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 utilizan los "**pasa-día**" que consiste en actividades en el Rainforest (marina, teleférico y las exhibiciones) las cuales en muchos casos se combinan con almuerzos en el hotel 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 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: Este último trimestre la nómina refleja una estabilidad ya que su incremento fue muy bajo, tratamos de optimizar los recursos para que este rubro no se viera afectado por la alta ocupación.

Costos Operativos: Nuestros proveedores siguen efectuando 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.

Gastos: Particularmente los gastos de mercadeo han tenido un aumento del 22.%, comparado con el tercer trimestre, ya que se han realizados inversiones para el ofrecimiento de paquetes para nuestra temporada .

D. **Análisis de las Perspectivas:**

Para el próximo trimestre nuestra temporada tiene un giro ya que empieza nuestro mejor trimestre debido al incremento de turistas, seguiremos ejerciendo control sobre nuestros costos y gastos para que los rendimientos de la empresa no se vean afectados.

En referencia a los nuevos hoteles que se estiman ingresarán próximamente al mercado de la hotelería en Panamá, nos sentimos satisfechos puesto que el producto que ofrece Tropical Resort International, Inc. (Gamboa Rainforest Resort) es muy diferente, por ello cuando tengamos una mayor afluencia de turistas en el país estamos completamente seguros que incluirán como parte de su recorrido turístico a Gamboa Rainforest Resort, en lo referente a sus actividades afines (Teleférico, Marina, Spa, Exhibiciones, etc.). Esto nos permitirá ver a los nuevos hoteles como agente de captación de clientes y no como competidores.

II

RESUMEN FINANCIERO

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)
RESUMEN FINANCIERO
Por los cuatro trimestre del 2012

	Oct - Dic 12		Julio - Sept 12		Abril - Junio 12		Ene - Marz. 12	
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA								
Ventas o Ingresos Totales	B/.	1,900,135	B/.	1,693,139	B/.	1,813,918	B/.	3,346,466
Margen de Costos Operativos		55.88%		62.38%		61.59%		43.07%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	213,341	B/.	255,896	B/.	220,824	B/.	260,176
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	99,171	B/.	80,742	B/.	102,021	B/.	82,716
Energía y Mantenimiento	B/.	224,932	B/.	246,182	B/.	240,120	B/.	262,322
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	-356,441	B/.	-564,029	B/.	-479,350	B/.	686,938
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	-0.24	B/.	-0.38	B/.	0.14	B/.	0.46
Depreciación y Amortización	B/.	266,906	B/.	266,404	B/.	265,141	B/.	264,953
Gastos Financieros	B/.	351,443	B/.	351,559	B/.	347,704	B/.	347,840
Otros Gastos No Operacionales	B/.		B/.		B/.		B/.	0
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	4,311,127	B/.	4,235,674	B/.	4,771,166	B/.	3,396,069
Activos Totales	B/.	25,892,862	B/.	25,971,258	B/.	26,683,707	B/.	27,489,756
Pasivo Circulante	B/.	1,825,109	B/.	1,526,672	B/.	1,637,957	B/.	1,989,302
Deuda a Largo Plazo	B/.	20,412,411	B/.	20,471,850	B/.	20,508,984	B/.	20,484,338
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/.	(9,769,658)	B/.	(9,452,263)	B/.	(8,888,234)	B/.	(8,408,885)
Total Patrimonio	B/.	3,655,342	B/.	3,972,737	B/.	4,536,766	B/.	5,016,115
Razones Financieras								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		6.08		5.54		4.88		4.48
Capital de Trabajo		2,486,018		2,709,002		3,133,209		1,406,767
Razón Corriente		2.36		2.77		2.91		1.71
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.02		3.05		3.21		4.14

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

Tropical Resort International, Inc.
(Panamá)

Índice para los Estados Financieros Internos
31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011

	Página
Informe sobre los Estados Financieros Internos	12
Estado de Situación Financiera	13
Estado de Resultados Integrales	14
Información sobre segmentos de negocio (Estado de Resultado)	15
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	16
Estado de Flujo de Efectivo	17
Notas a los estados financieros	18

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

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 31 de Diciembre de 2012 y los estados de resultado, por segmento de negocio; de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados 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 2011 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por la firma de auditores de BDO Bustamante & Bustamante quienes en su dictamen de fecha **12 de marzo de 2012**, expresaron una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de Tropical Resorts International, Inc., al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 2013
Panamá, República de Panamá

Tropical Resorts International, Inc.
GAMBOA RAINFOREST RESORT

Estado de Situación Financiera

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011

ACTIVOS	Dic / 2012	Dic / 2011
Activos corrientes:		
Efectivo	B/. 298,780	B/. 793,560
Depósitos a plazo fijo	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	368,297	378,084
Inventario de bebidas, alimentos y otros	117,939	123,671
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	1,919,320	1,733,007
Gastos pagados por anticipado	106,791	89,338
Total de activos corrientes	4,311,127	4,617,660
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto	21,387,872	22,196,523
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero	5,965	44,479
Construcción en proceso	26,319	4,730
Fondo de cesantía	142,979	132,723
Depósito en garantía y otros activos	18,599	18,375
	21,581,734	22,396,830
Total de activos	B/. 25,892,862	B/. 27,014,490

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivos corrientes:		
Arrendamiento financiero por pagar	B/. 42,425	B/. 39,884
Cuentas por pagar, proveedores	400,042	342,726
Depósito y adelantos de clientes	40,194	792,513
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	571,023	196,930
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	771,427	764,487
Total de pasivos corrientes	1,825,109	2,136,540
Bonos por pagar a largo plazo, neto de fideicomiso para redención de bonos	19,714,733	19,715,000
Arrendamiento financiero por pagar largo plazo	19,799	32,897
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	462,091	639,091
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	215,787	162,360
	20,412,411	20,549,348
Total de pasivos	22,237,520	22,685,888
Compromisos y contingencias		
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	13,425,000	13,425,000
Déficit	(9,769,658)	(9,096,398)
Total de patrimonio de los accionistas	3,655,342	4,328,602
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	B/. 25,892,862	B/. 27,014,490

Tropical Resorts International, Inc.
GAMBOA RAINFOREST RESORT
Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

	Trimestre		Acumulado	
	Dic / 2012	Dic / 2011	Dic / 2012	Dic / 2011
Ingresos:				
Habitaciones	B/. 677,824	B/. 856,385	B/. 3,072,296	B/. 3,226,280
Alimentos y bebidas	772,335	882,422	3,555,847	3,465,934
Paseos y exhibiciones	204,078	216,210	851,671	847,189
Otros ingresos	245,897	325,195	1,273,844	1,302,145
Total de ingresos	1,900,135	2,280,213	8,753,658	8,841,547
Costos y gastos:				
Costo de habitaciones	259,860	258,512	1,116,339	1,059,209
Costo de alimentos y bebidas	581,232	636,609	2,612,986	2,528,658
Costo de paseos y exhibiciones	97,150	110,647	434,884	444,953
Costo de servicios de comunicación	700	3,652	7,728	18,265
Costo de mantenimiento y energía	224,932	230,868	973,556	1,017,545
Otros costos	123,319	127,870	504,886	496,325
Gastos generales y administrativos	257,681	253,442	1,127,327	1,147,892
Gastos de venta y mercadeo	99,171	98,205	364,651	405,580
Gastos de cuentas incobrables	6,000	15,983	24,000	33,983
Total de costos y gastos	1,650,045	1,735,788	7,166,357	7,152,409
Utilidad neta en operaciones	250,089	544,425	1,587,301	1,689,138
Otros ingresos y gastos no operacionales				
Licencias vacacionales	(44,250)	(44,250)	(177,000)	(177,000)
Gastos de intereses	351,443	351,812	1,398,547	1,397,482
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	(6,616)	(7,035)	(23,814)	(41,484)
Otros ingresos	-	-	-	-
Depreciación y amortización	266,907	272,926	1,063,404	1,137,827
	567,484	573,453	2,261,137	2,316,825
Pérdida neta	B/. (317,395)	B/. (29,027)	B/. (673,836)	B/. (627,687)
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluid	B/. (0.21)	B/. (0.02)	B/. (0.45)	B/. (0.42)

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Rainforest Adventure	Marina	Otros Departamentos Operativos	Otros	Totales Consolidado
INGRESOS							
Ventas externas	B/. 3,072,296	B/. 3,555,847	B/. 851,671	B/. 777,890	B/. 412,462	B/.	B/. 8,670,166
Otros						83,492	83,492
Ingresos totales	3,072,296	3,555,847	851,671	777,890	412,462	83,492	8,753,658
COSTOS Y GASTOS							
Costos de Ventas		1,008,117	138		121,587	(0)	1,129,841
Gastos Operativos	1,116,339	1,604,869	434,746	282,886	107,622		3,546,462
Total Costos y gastos	1,116,339	2,612,986	434,884	282,886	229,208	(0)	4,676,303
Resultados por segmentos	B/. 1,955,956	B/. 942,861	B/. 416,787	B/. 495,004	B/. 183,254	B/. 83,492	4,077,354

Gastos de Administración y Generales	1,120,037
Mercadeo	364,651
Costos de Energía y Mantenimiento	973,556
	2,458,244
Ganancia antes de gastos no Operacionales	1,619,111
Gastos No Operacionales	
Depreciación	1,063,404
Intereses ganados / fideicomiso de garantía	(23,814)
Otros gastos	31,810
Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales	(177,000)
Intereses bancarios	1,398,547
Total de gastos	2,292,947
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. **673,836**
Promedio Ponderado de Acciones	**1,500,000**
Utilidad (Pérdida) por Acción	B/. **(0.45)**

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

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Cambio en la Deficiencia en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 y
el 31 de Diciembre de 2011

	Capital en Acciones	*Déficit*	*Patrimonio Neto*
Saldo al 31 de diciembre de 2010	B/. 13,425,000	B/. (8,468,137)	B/. 4,956,863
Acciones emitidas			-
Pérdida neta		(627,686)	(627,686)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	13,425,000	(9,095,823)	4,329,177
Pérdida neta		(673,836)	(673,836)
Saldo al 31 de Diciembre de 2012	B/. 13,425,000	B/. (9,769,659)	B/. 3,655,341

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 el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

		Dic / 2012		*Dic. / 2011*
Flujos de efectivo por actividades operativas:				
Perdida Neta	B/.	(673,836)	B/.	(627,685)
Ajustes para conciliar la perdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:				
Depreciación		1,063,404		1,137,826
Provisión para cuentas de dudoso cobro		24,000		33,983
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion		53,427		(138,373)
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales		(177,000)		(177,000)
Cambios netos en activos y pasivos de operación				
Cuentas por cobrar		611,983		(175,902)
Inventarios		(15,857)		(1,446)
Depositos en garantia y otros activos		(10,172)		(27,020)
Gastos pagados por anticipado		(17,453)		(18,391)
Aumento en depòsitos y adelantos de clientes		(752,319)		665,050
Cuentas por pagar proveedores y otros		57,316		77,716
Gastos acumulados por pagar		6,941		195,976
Efectivo neto provisto por las operaciones		170,433		944,734
Flujos de efectivo por actividades de inversión:				
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(184,749)		(279,598)
Efectivo reicibido de compañias relacionadas		(31,490)		69,087
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion		(216,239)		(210,511)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Sobregiro bancario				(0)
Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono		(10,557)		(49,995)
Fideicomiso de garantìa para redenciòn de bonos				(285,267)
Efectivo recibido de compañìas relacionadas		(438,418)		113,362
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(448,975)		(221,900)
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes		(494,781)		512,323
Efectivo y sus equivalentes al principio del período		793,560		281,237
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	B/.	298,779	B/.	793,560

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

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 junio de 2012, la Junta Directiva de la compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Director - Presidente	Herman Bern Pitti
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 16 de octubre 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.

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 equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre del 2012 y el 31 de diciembre de 2011, los saldos en efectivo y equivalente de efectivo que mantiene la Compañía se presentaba así:

	2012	2011
En caja	21,500	19,196
En bancos a la vista	265,568	762,652
En bancos a plazo fijo	11,712	11,712
Efectivo disponible sin restricciones	298,780	793,560
Depósitos a plazo fijo restringido	1,500,000	1,500,000
	1,798,780	2,293,560

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de Diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2011, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2012	2011
Clientes	378,906	371,548
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(24,000)	-
	359,840	371,548
Empleados	13,391	6,536
	368,297	378,084

Al 30 de Septiembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

	2012	2011
Corriente	310,582	323,763
31 a 60 días	9,968	11,126
61 a 90 días	28,565	-
91 a 120 días	4,196	-
más de 120 días	25,595	36,659
	378,906	371,548

Al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	-	26,303.00
Provision de año para cuentas de dudoso cobro	24,000	33,983.00
Eliminación de cuentas incobrables		(60,286.00)
Saldo al final del año	24,000	-

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

Mobiliario y equipo del hotel	4,546,588	36,854	4,583,442
Mobiliario y equipo de oficina	1,174,511	31,246	1,205,757
Equipo rodante y naviero	1,353,440	40,830	1,394,269
Costo	32,977,509	206,338	33,183,847
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificio y mejoras	(5,144,496)	(430,663)	(5,575,159)
Equipo e instalaciones	(1,307,880)	(172,395)	(1,480,275)
Mobiliario y equipo del hotel	(2,251,229)	(271,199)	(2,522,428)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,091,460)	(16,841)	(1,108,301)
Equipo rodante y naviero	(981,192)	(102,301)	(1,083,493)
	(10,776,256)	(993,400)	(11,769,657)
Costo neto:	22,201,253	(787,062)	21,414,191

2011

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	32,697,911	279,598	32,977,509
Depreciación y amortización acumulada	(9,702,559)	(1,073,697)	(10,776,256)
Costo neto	22,995,352	(794,099)	22,201,253

7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

2012	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	580,616	31,490		612,106
Depreciación acumulada	(536,137)	(70,004)		(606,141)
	44,479	(38,514)		5,965

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	(472,008)	(64,129)		(536,137)
	63,608	(19,129)		44,479

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 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

	2012	2011
Porción corriente	42,425	39,884
Porción no corriente	19,799	32,897
	62,224	72,781

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

2013	31,244
2014	16,443
2015	14,679
2016	4,133
	66,499
Menos:	
Cargos financieros futuros	(4,275)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento	62,224

10. Bonos por pagar

Con fecha 2 de Agosto de 2010, Tropical Resort International realizó emisión de bonos por B/.20 millones, en dos series cada una de B/.10 millones, cuyos fondos fueron utilizados para; cancelar deudas con los accionistas por B/.17 millones, B/.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 B/.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.

	2012	2011
Bonos por pagar	20,000,000	20,000,000
Fondo de redencion	285,267	285,000
	19,714,733	19,715,000

11. Capital pagado

Al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

	2012	2011
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%

12. Costos y beneficios a empleados

Al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2012	2011
Salarios y remuneraciones	2,022,914	2,028,993
Prestaciones laborales	617,918	647,401
Otros beneficios a empleados	321,734	230,141
	2,962,566	2,906,535

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

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los otros ingresos se resumen a continuación:

	2012	2011
Marina	777,890	760,673
Tiendas	258,688	267,790
Spa	129,688	134,458
Servicios de comunicación	88,833	131,746
Otros	5,543	7,478
	1,260,642	1,302,145

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 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 2012 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 financieros 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 2012 se muestra a continuación:

Detalle	Monto
Saldo inicial de efectivo	793,560
Flujos de efectivo utilizados en las operaciones	170,433
Flujos utilizados en inversiones de capital	(216,239)
Flujos usados en financiamientos	(448,975)
Saldos final de efectivo	298,779

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 2012			
Arrendamiento Financiero	42,425	19,799	-
Cuentas por pagar, proveedores	400,042		-
Gastos acumulados por pagar	771,427		-
Bonos por pagar		19,714,733	-

IV PARTE

DIVULGACION

(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 abril 2013***

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 Ramírez Arias
Gerente General

Autorizado por
Ing. Herman Bern Pittí
Representante Legal

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