TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL IN-T

Por el período terminado el 30 de Septiembre de 2012

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 24 de noviembre de 2012

AB Maria

FORMULARIO IN-T INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

DATOS GENERALES

Razón Social del Emisor: <u>Tropical Resorts International, Inc. (PANAMA)</u>

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: <u>Mario Ramírez Arias</u>

Representante Legal: <u>Ing.Herman Bern Pittí</u>

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 a bernhotelspanama.com

Lugar de Publicación del Informe: www.panabolsa.com

Mania

I

ANÀLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Período de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2012

A. Liquidez:

Al 30 de Septiembre 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 30 de Septiembre 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.

El 15 de Septiembre se realizo el pago de intereses sobre bonos por la suma de \$340 mil correspondiente al pago del segundo trimestre del año 2012.

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.

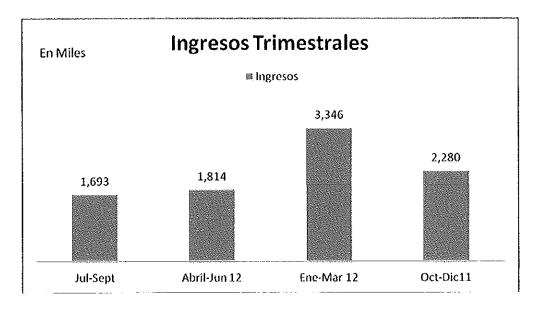
Mania

C. Resultados de las Operaciones:

Ventas:

Como se muestra en la siguiente gráfica, durante el tercer trimestre del año 2012 continua la temporada baja por lo que 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:

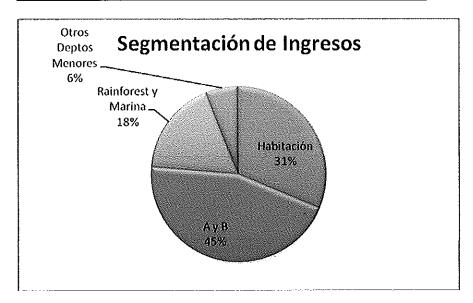


Es importante mencionar algunos aspectos relevantes referente al negocio de Tropical Resorts International, Inc. (Gamboa Rainforest Resort) entre ellos destacan los siguientes:

a.) <u>Ingreso de habitación:</u> 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).

AB Manie

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%
АуВ	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 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.

A pania

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 tercer trimestre la nómina refleja una disminución, comparada con el mismo trimestre del año pasado, esto se debe a los ajustes implementados en la planilla a fin de minimizar la baja en la 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 una disminución del 20.85%, comparado con el segundo trimestre, ya que se han reducido los gastos de acuerdo a los ingresos obtenidos.

D. Análisis de las Perspectivas:

Para el próximo trimestre seguimos en temporada baja, esta comenzó a partir de abril, para lo cual 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.

MBuquia

II

RESUMEN FINANCIERO

Tropical Resorts International, Inc.

(Gamboa Rainforest Resort)

RESUMEN FINANCIERO

Por los tres trimestre del 2012 y el último trimestres del 2011

	Addio=Signites		Albeitle diminate		Ditte - Minya, 192		(O)qi,=40)te,461	
Z HERBIN SERUMOROMURA MERCHEN	-	-						
Ventas o Ingresos Totales	В/.	1,693,139	В/.	1,813,918	В/.	3,346,466	В/.	2,280,213
Margen de Costos Operativos		62.38%		61.59%		43.07%		49.88%
Gastos Generales y Administrativos	В/.	300,146	В/.	265,074	Β/.	304,426	Β/.	269,108
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	80,742	В/.	102,021	В/.	82,716	В/.	98,205
Energía y Mantenimiento	В/.	246,182	В/.	240,120	В/.	262,322	В/.	230,868
Utilidad o Pérdida Neta	В/.	-564,029	В/.	-479,350	В/.	686,938	В/.	544,742
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	В/.	-0.38	В/.	0.14	В/.	0.46	В/.	0.36
Depreciación y Amortización	В/.	266,404	В/.	265,141	В/.	264,953	Β/.	272,926
Gastos Financieros	В/.	351,559	В/.	347,704	B/.	347,840	B/.	340,274
Otros Gastos No Operacionales	В/.	·	В/.		В/.	-	В/,	5,395
INVERVAZIONICHRIONIST <u>.</u>								
Activo Circulante	В/.	4,235,674	В/.	4,771,166	В/.	3,396,069	В/.	2,836,350
Activos Totales	В/.	25,971,258	В/.	26,683,707	B/.	27,489,756	В/.	26,537,035
Pasivo Circulante	В/.	1,526,672	В/.	1,637,957	В/.	1,989,302	В/.	1,682,149
Deuda a Largo Plazo	B/.	20,471,850	В/.	20,508,984	В/.	20,484,338	В/.	20,549,347
Capital Pagado	B/.	13,425,000	В/.	13,425,000	В/.	13,425,000	В/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	В/.	(9,452,263)	В/.	(8,888,234)	B/.	(8,408,885)	В/.	(9,096,398)
Total Patrimonio	В/.	3,972,737	В/.	4,536,766	В/.	5,016,115	В/.	4,328,602
Takanes Unadagloras:								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		5.54		4.88		4.48		5.14
Capital de Trabajo		2,709,002		3,133,209		1,406,767		1,154,201
Razón Corriente		2.77		2.91		1.71		1.69
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.00		3.21		4.14		3.34

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.

AB Mania

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

Maria

Tropical Resort International, Inc. (Panamá)

Índice para los Estados Financieros Internos 30 de Septiembre 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

Mario

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 30 de Septiembre 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.

19 de Octubre de 2012 Panamá, República de Panamá

Mario

Tropical Resorts International, Inc. GAMBOA RAINFOREST RESORT

Balance General

Al 30 de septiembre de 2012 y el 31 de diciembre 2011

ACTIVOS	Sep / 2012	Dic / 2011	
Activos corrientes:			
Efectivo (Nota 4)	B/. 146,005	B/. 793,560	
Depósitos a plazo fijo (Nota 4)	1,500,000	1,500,000	
Cuentas por cobrar, neto (Nota 5)	82,549	378,084	
Inventario de bebidas, alimentos y otros	123,268	123,671	
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (Nota 8)	2,228,235	1,733,007	
Gastos pagados por anticipado	155,616	89,338	
Total de activos corrientes	4,235,674	4,617,660	
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos. (Nota 6)	21,560,488	22,201,253	
Equipos adquiridos bajo arrendamiento fin (Nota 7)	23,466	44,479	
Depósito en garantía y otros activos	151,631	151,407	
	21,735,585	22,397,139	
Total de activos	B/. 25,971,258	B/. 27,014,798	
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes:			
Arrendamiento financiero por p (Nota 9)	B/. 42,425	В/. 39,884	
Cuentas por pagar, proveedores	295,700	342,725	
Depósito y adelantos de clientes	108,084	792,513	
Cuentas por pagar, compañías relaciona (Nota 8)	299,421	196,932	
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	781,043	764,486	
Total de pasivos corrientes	1,526,672	2,136,540	
Bonos por pagar a largo plazo, neto de fondo			
redención (Nota 10)	19,714,733	19,714,733	
Arrendamiento financiero por pagar largo ¡(Nota 9)	29,302	32,897	
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	506,341	639,091	
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	221,474	162,360	
Total de pasivos a largo plazo	20,471,850	20,549,080	
Total de pasivos	21,998,522	22,685,620	
Compromisos y contingencias			
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones (Nota 11)	13,425,000	13,425,000	
Déficit	(9,452,264)	(9,095,823)	
	(/, 7/2.2071		
Total de patrimonio de los accionistas	3,972,736	4,329,177	



Tropical Resorts International, Inc. GAMBOA RAINFOREST RESORT

Estado de Resultado

Estado de Resultado
Por los trimestres terminados el 30 de septiembre 2012 y 2011 y el período de nueve meses terminados en esas fechas

Acumulado

•	Trin	nestre	Acur	nulado
	Sep / 2012	Sep / 2011	Sep / 2012	Sep / 2011
Ingresos:				24 244 004
Habitaciones	B/. 529,820	B/. 578,751	B/. 2,394,471	B/. 2,369,895
Alimentos y bebidas	762,790	749,481	2,783,511	2,583,512
Paseos y exhibiciones	157,194	140,150	647,594	630,979
Otros ingresos (Nota 14)	243,334	263,535	1,027,947	976,949
Total de ingresos	1,693,138	1,731,916	6,853,523	6,561,334
Costos y gastos: (Nota 12)				
Costo de habitaciones	265,549	249,037	856,479	800,697
Costo de alimentos y bebidas	587,707	556,042	2,031,754	1,892,049
Costo de paseos y exhibiciones	105,338	104,589	337,734	334,306
Costo de servicios de comunicación	679	4,959	7,028	14,612
Costo de mantenimiento y energía	246,182	218,495	748,624	786,678
Otros costos	96,844	104,960	381,567	368,455
Gastos generales y administrativos	300,146	290,826	869,646	894,450
Gastos de venta y mercadeo	80,742	96,612	265,479	307,374
Gastos de cuentas incobrables	6,000	6,000	18,000	18,000
Total de costos y gastos	1,689,188	1,631,520	5,516,312	5,416,621
Utilidad neta en operaciones	3,950	100,396	1,337,211	1,144,713
Otros ingresos y gastos no operacionales				
Licencias vacacionales	(44,250)	(44,250)	(132,750)	(132,750
Gastos de intereses	351,559	351,491	1,047,103	1,045,670
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	(5,733)	(5,733)	(17,199)	(34,449
Otros ingresos	•	-	-	
Depreciación y amortización	266,404	289,082	796,498	864,901
Deprocination y anicome	567,980	590,591	1,693,652	1,743,373
pérdida neta	B/. (564,030)	B/. (490,194)	B/. (356,441)	B/. (598,659
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
pérdida neta por acción (básica y diluida)	B/. (0.38)	B/, (0.33)	B/. (0.24)	B/. (0.40

1,500,000

Promedio Ponderado de Acciones Utilidad (Pérdida) por Acción

B/

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2012

Totales Consolidado	B/. 6,780,200 73,323 6,853,523	888,174 2,726,388 3,614,562	3,238,961	856,356 265,479 748,624	1,368,502	796,498 (17,199) 31,290 (132,750) 1,047,103 1,724,942 B7. (356,441)
Otros	B/. 73,323 73,323		B/. 73,323			
Otros Departamentos Operativos	B/. 325,476 I	95,418 81,938 177,355	B/. 148,121 1			
Marina	B/. 629,148 629,148	211,239	B/. 417,909			
Rainforest Adventure	B/. 647,594 647,594	337,734	B/. 309,859			
Alimentos y Bebidas	B/. 2,783,511 2,783,511	792,757 1,238,998 2,031,754	B/. 751,757			sacionales
Habitaciones	B/. 2,394,471	856,479	B/. 1,537,992	iento		miso de garantía acional de Licencias Va
	INGRESOS Ventas externas Otros Ingresos totales	COSTOS Y GASTOS Costos de Ventas Gastos Operativos Total Costos y gastos	Resultados por segmentos	Gastos de Administración y Generales Mercadeo Costos de Energía y Mantenimiento	Ganancia antes de gastos no Operacionales	Gastos No Operacionales Depreciación Intereses ganados / fideicomiso de garantía Otros gastos Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales Intereses bancarios Total de gastos Utilidad (Pérdida) Neta

Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas

Por el trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2012 y el año terminado al 31 de diciembre de 2011

	e	Capital n Acciones		Déficit cumulado		atrimonio <u>N</u> eto
Saldo al 31 de diciembre de 2010	В/.	13,425,000	В/.	(8,468,138)	В/.	4,956,862
Acciones emitidas						-
Pérdida neta del Período	_		_	(627,685)	_	(627,685)
Saldo al 31 de diciembre de 2011		13,425,000		(9,095,823)		4,329,177
Pérdida neta			-	(356,441)	_	207,588
Saldo al 30 de Junio de 2011	В/	13,425,000	В/	(9,452,264)	В/.	4,536,765

Tropical Resorts International, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de Septiembre de 2012 y por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011

	Sep / 2012	<i>D</i>	oic. / 2011
Flujo de efectivo por actividades operativas			
Pérdidas Netas	(356,441)	В/.	(627,685)
Ajustes para conciliar la perdida neta con el efectivo neto provisto por las			
actividades de operación:			
Depreciación	796,498		1,137,826
Provisión para cuentas de dudoso cobro	18,000		33,983
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion	37,708		(138,373)
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales	(132,750)		(177,000)
Cambios netos en activos y pasivos de operación			
Cuentas por cobrar	277,534		(175,902)
Inventarios	5,132		(1,446)
Depositos en garantia y otros activos	(224)		(27,020)
Gastos pagados por anticipado	(66,278)		(18,391)
Aumento en depòsitos y adelantosde clientes	(684,429)		665,050
Cuentas por pagar proveedores y otros	(47,027)		77,716
Gastos acumulados por pagar	37,963		195,976
Efectivo neto provisto por las operaciones	(114,314)	_	944,734
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(107,959)		(279,598)
Efectivo recibido de compañías relacionadas	(31,490)		69,087
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion	(139,449)		(210,511)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Arrendamiento financiero por pagar, neto de abono	(1,054)		(49,995)
Fideicomiso de garantia para redención de bonos			(285,267)
Efectivo recibido de compañías relacionadas	(392,737)		113,362
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			
	(393,791)	_	(221,900)
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	(647,555)		512,323
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	793,560		281,237
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	146,005	В/.	793,560
		-	

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

CAR

17

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 Nº1759 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
Director - Vicepresidente
Director - Tesorero
Director - Secretario
Director - Vocales

Bern Pitti
Glen Champion
Néstor González
José Manuel Bern
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.

AR Maria

Tropical Resorts International, Inc.

(Gamboa Rainforest Resort)

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.

OF.

19

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:

	que comiencen en o a partir del 1 de	
		enero de 2013.
NIC 7 – Estado de flujos de	•	Efectiva para los períodos anuales
efectivo.		que comiencen en o a partir del 1 de

NIC 17 – Arrendamientos.

enero de 2010.
Efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de

enero de 2010.

Efectiva para los períodos anuales

NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas.

NIIF 9 – Instrumentos financieros.

 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.

Maria

Efective

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.

My mia

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:

	Vida útil estimada
Activos	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.

OB Mania

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.

CHB quia

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 Nº 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.

Aff M. Amia

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

M. Amio

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.

CAB M. Ania

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
En caja	20,000	19,196
En bancos a la vista	114,293	762,652
En bancos a plazo fijo	11,712	11,712
Efectivo disponible sin restricciones	146,005	793,560
Depósitos a plazo fijo restringido	1,500,000	1,500,000
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1,646,005	2,293,560

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 30 de Septiembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2011, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

M. Amia

	<u> 2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	88,116	371,548
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(18,000)	-
	70,116	371,548
Empleados	12,433	6,536
	82,549	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:

	<u> 2012</u>	<u>2011</u>
Corriente	85,532	323,763
31 a 60 días	(84)	11,126
61 a 90 días	(1,593)	-
91 a 120 días	(5,920)	-
más de 120 días	10,181	36,659
	88,116	371,548
	88,116	371,548

Al 30 de Septiembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Provision de año para cuentas de dudoso cobro	18,000	-
Eliminación de cuentas incobrables		-
Saldo al final del año	18,000	

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 30 de Septiembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

M. Ania

	<u>2012</u>		
	Al inicio		Al final
	del año	Adiciones	del año
Costo:			
Edificio y mejoras	21,507,340	25,601	21,532,941
Equipo e instalaciones	4,395,631	-696	4,394,934
Mobiliario y equipo del hotel	4,546,588	14,928	4,561,516
Mobiliario y equipo de oficina	1,174,511	22,567	1,197,078
Equipo rodante y naviero	1,353,440	40,830	1,394,269
Costo	32,977,509	103,230	33,080,739
Depreciación y amortización acumulada:		. <u>. </u>	
Edificio y mejoras	(5,144,496)	(322,767)	(5,467,263)
Equipo e instalaciones	(1,307,880)	(129,274)	(1,437,154)
Mobiliario y equipo del hotel	(2,251,229)	(203,136)	(2,454,364)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,091,460)	(12,580)	(1,104,040)
Equipo rodante y naviero	(981,192)	(76,237)	(1,057,430)
• • •	(10,776,256)	(743,995)	(11,520,251)
Costo neto:	22,201,253	(640,765)	21,560,488
	<u> 2011</u>		
	Al inicio		Al final
	del año	Adiciones	del año
Costo	32,697,910	279,598	32,977,508
Depreciación y amortización acumulada	(9,702,559)	(1,073,697)	(10,776,256
Costo neto	22,995,351	(794,099)	22,201,252

7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

M. A. Pinia

	<u>2012</u>			
	Al inicio			Al final
	del año	Adiciones	Disposiciones	del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	580,616	31,490		612,106
Depreciación acumulada	(536,137)	(52,503)		(588,640)
•	44,479	(21,013)		23,466
	<u>2011</u>			
	Al inicio			Al final
	del año	Adiciones	Disposiciones	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 30 de Septiembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Porción corriente	42,425	39,884
Porción no corriente	29,302	32,897
	71,727	72,781

M. gria

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

2012	15,130
2013	31,244
2014	16,443
2015	14,679
2016	4,133
	81,629
Menos:	
Cargos financieros futuros	(9,902)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento	71,727

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.

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

Maria

11. Capital pagado

Al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
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 30 de Septiembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

<u>2012</u>	<u>2011</u>
1,521,748	2,028,993
502,363	647,401
236,454	230,141
2,260,565	2,906,535
	1,521,748 502,363 236,454

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.

MB Manria

14. Otros ingresos

Por el año terminado el 30 de Septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los otros ingresos se resumen a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Marina	629,148	760,673
Tiendas	206,616	267,790
Spa	99,268	134,458
Servicios de comunicación	88,833	131,746
Otros	4,082	7,478
	1,027,947	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 Nº8 de 1994, modificada por Decreto Ley Nº4 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

MB Maria

Tropical Resorts International, Inc.

(Gamboa Rainforest Resort)

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 Nº95-98 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	В/.	-
De 4 a 15 años	В/.	2,000
De 16 a 30 años	В/.	3,500
De 31 a 40 años	В/.	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%

Ch amia

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

Al Amia

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

M. anie

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	(114,314)
Flujos utilizados en inversiones de capital	(139,449)
Flujos usados en financiamientos	(393,792)
Saldos final de efectivo	146,005

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		Más de 5 años /
	año	De 1 a 5 años	
30 de Septiembre de 2012			-
Arrendamiento Financiero	42,425	29,302	-
Cuentas por pagar, proveedores	295,700		-
Gastos acumulados por pagar	781,043		-
Bonos por pagar		19,714,733	~

Ch amia

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 septiembre de 2012

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

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

Preparado por

Licdo. Magdiel C Anria G.

Contralor-CPA No. 9401

Revisado por

Licdo. Mario Ramírez Arias

Gerente General

Autorizado por \

Ing. Herman Bern Pittí

Representante Legal

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

Ch amie



Panamá, 27 de noviembre de 2012.

Señores
Superintendencia de Mercado de Valores
Ciudad –

Estimados señores:

Por medio de la presente le informamos que a partir del 31 agosto 2011, la empresa Tropical Resort International, Inc. estableció un fondo de redención para los Bonos Rotativos de la Serie A. Al 30 de septiembre de 2012, el saldo de dicho fondo era de US\$136,889.84.

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

Atentamente,

BANCO PANAMA, S.A.

Ana Cristina Endara

gnacendara)

Gerente de Banca Empresarial

Tel: 302-4033

E-mail: anac.endara@bancopanama.com.pa



Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este. Teléfonos: (507) 306-2000 / 2100 Apartado 0816-03366, Panamá, Rep. de Panamá W W W . b a n v i v i e n d a . c o m

Panamá, 28 de noviembre de 2012.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES
Ciudad

Estimados Señores:

Por medio de la presente le informamos que al 30 de septiembre de 2012, la empresa Tropical Resorts Internacional, Inc. mantiene la suma de \$400,000.00 en el fondo de redención para los Bonos Rotativos de la Serie A.

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

Atentamente,

BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A.

Isaac Goycoechea

Gerente

Banca Corporativa