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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 30 de Septiembre de 2014

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 21 de Octubre de 2014

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

DATOS GENERALES

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

I

ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

TROPICAL RESORTS INTERNATIONAL, INC. (PANAMA)

Gamboa Rainforest Resort

ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Período terminado el 30 de Septiembre de 2014

A. Liquidez:

Todas las cuentas se mantienen dentro del rango de 30 días, se mantiene un depósito a plazo fijo de $1.5 millones para inversiones futuras.

El 15 de Septiembre se realizó el pago de intereses sobre bonos por la suma de $340 mil correspondiente al tercer trimestre del año del 2014.

B. Recursos de Capital

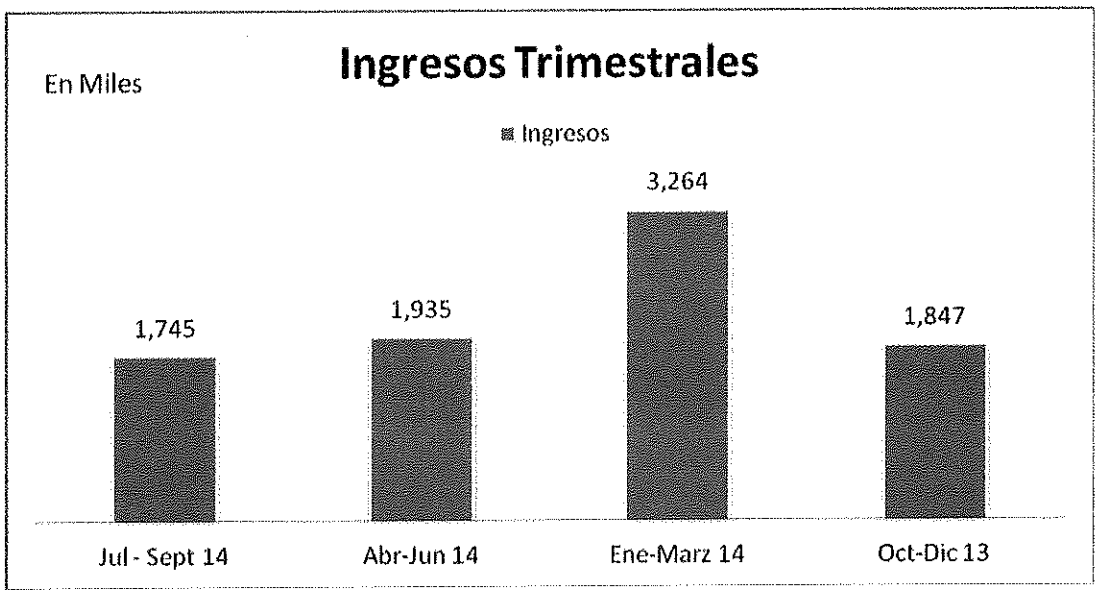
El 2 de Agosto de 2010 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $20 millones en dos series; serie A y serie B, cada uno por $10 millones se negociaron a una tasa del 6.25% la serie A y 7.25% la serie B. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de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

En el tercer trimestre del año 2014, tenemos una disminución de ingresos en comparación con los tres últimos periodo debido a la continuidad de la temporada baja.

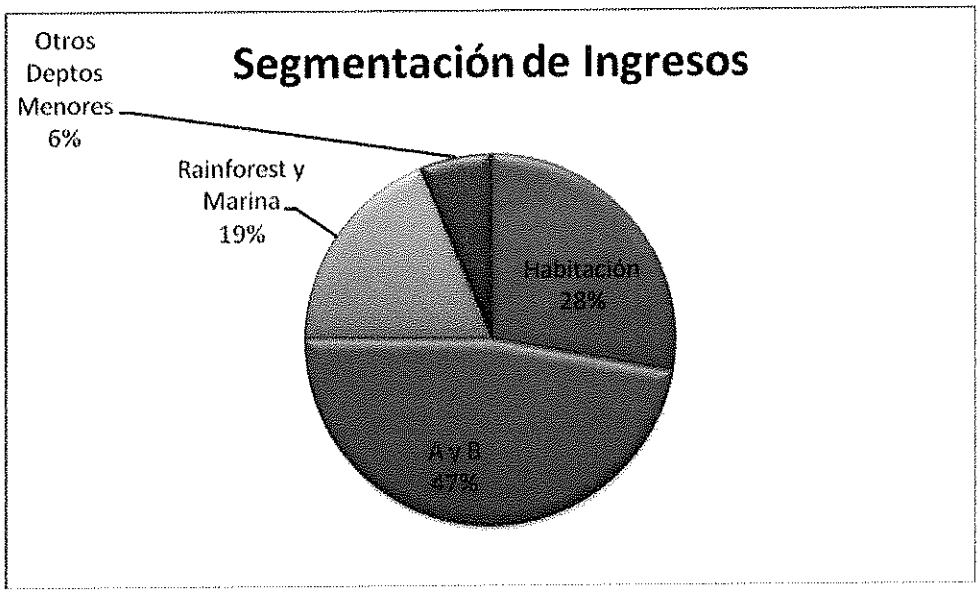
Observando las ventas o ingresos para los últimos cuatro trimestres:



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%. En el caso de Tropical Resorts International, Inc.(Panamá) equivale entre un 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 el sistema de "pasa-día" que consiste en actividades en el Rainforest (marina, teleférico y las exhibiciones) las cuales en muchos casos combinan con almuerzos, pero antes de finalizar el día

regresan al crucero. El resto de meses quedarían como temporada baja, con excepciones especiales en el transcurso de cada mes entre los que podemos mencionar: fines de semanas largos, vacaciones de medio año de los colegios, entre muchos otros. Como se puede apreciar Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) (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: En este tercer trimestre mantuvimos realizando ajustes en la planilla sobre todo con envíos de vacaciones.

Costos Operativos: Nuestros costos operativos se han mantenido dentro del margen normal seguimos gestionando reuniones y acuerdos con nuestros proveedores para lograr disminuir costos de la materia prima, hemos estado realizando ajustes en nuestros precios.

Gastos: Nuestros gastos sufrieron este trimestre una disminución de un 3% aproximadamente con relación al trimestre pasado dado al esfuerzo y control de gastos principalmente nuestros gastos de Alimentos y Bebidas y Mercadeo.

D. **Análisis de las Perspectivas**:

Continuamos en este último ciclo de temporada baja pero nuestros porcentajes de ocupación sufren una estabilidad de un 30% aproximadamente, buscamos alternativas de oportunidades de ingresos y gastos.

Nuestro producto sigue manteniéndose como único en el mercado aunque se siguen dando aperturas de Hoteles nuevos en Panamá, nos sentimos manteniendo 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 el tercer trimestre del 2014 y el ultimo trimestre del 2013

	Jul - Sept 14		Abr - Jun 14		Ene - Marz 14		Oct - Dic 13	
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL								
Ventas o Ingresos Totales	B/.	1,745,062	B/.	1,935,282	B/.	3,264,385	B/.	1,847,507
Margen de Costos Operativos		63.71%		63.65%		45.82%		58.23%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	311,594	B/.	291,428	B/.	326,650	B/.	295,291
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	107,373	B/.	110,965	B/.	112,776	B/.	101,086
Energía y Mantenimiento	B/.	293,947	B/.	261,348	B/.	281,117	B/.	234,224
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	(662,451)	B/.	(522,774)	B/.	519,591	B/.	(419,472)
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	(0.44)	B/.	(0.35)	B/.	0.35	B/.	(0.28)
Depreciación y Amortización	B/.	262,815	B/.	252,563	B/.	224,825	B/.	251,098
Gastos Financieros	B/.	358,186	B/.	348,154	B/.	343,840	B/.	354,847
Otros Gastos No Operacionales	B/.		B/.		B/.		B/.	
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	3,998,424	B/.	4,496,901	B/.	4,816,823	B/.	3,728,397
Activos Totales	B/.	24,104,502	B/.	24,827,862	B/.	25,440,965	B/.	24,541,240
Pasivo Circulante	B/.	22,201,063	B/.	2,204,073	B/.	2,210,219	B/.	1,886,769
Deuda a Largo Plazo	B/.	864	B/.	19,714,733	B/.	19,714,733	B/.	19,714,733
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/.	(11,739,665)	B/.	(11,077,214)	B/.	(10,554,440)	B/.	(11,074,030)
Total Patrimonio	B/.	1,685,335	B/.	2,347,786	B/.	2,870,560	B/.	2,350,970
OTROS DATOS IMPORTANTES								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		13.17		7.64		9.19		7.69
Capital de Trabajo		(18,202,639)		2,606,604		1,841,628		2,183,620
Razón Corriente		0.18		2.18		1.98		2.38
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.10		4.35		3.03		2.87

Nota Aclaratoria:

Los Estados Financieros preparados a nivel Interno con respecto al cierre del año 2013, 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
30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013

	Página
Informe sobre los Estados Financieros Internos	12
Balances Generales	13
Estados de Resultados	14
Información sobre segmentos de negocio (Estado de Resultado)	15
Estados de Cambios en la Deficiencia en el Patrimonio De los Accionistas	16
Estados de Flujo de Efectivo	17
Notas a los estados financieros	

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 2014 y los estados de resultado por segmento, capital, y de flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha. Toda la información presentada en los estados financieros mencionados anteriormente es la representación de la administración de la compañía. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por la firma de auditores de BDO Bustamante & Bustamante y en su opinión de fecha 12 de marzo de 2014 señalan que los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Tropical Resorts International, Inc.(Panamá), al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo para 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.

Magdiel C. Anria G.
8-244-848
Licencia No. 9401

18 de octubre de 2014
Panamá, República de Panamá

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
GAMBOA RAINFOREST RESORT

Balance General

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013

ACTIVOS	Sep / 2014	Dic / 2013
Activos corrientes:		
Efectivo	B/. 369,687	B/. 559,909
Depósitos a plazo fijo	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	518,911	454,619
Inventario de bebidas, alimentos y otros	108,939	110,564
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	1,324,445	1,006,591
Gastos pagados por anticipado	176,442	96,713
Total de activos corrientes	3,998,424	3,728,396
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto	19,972,991	20,633,438
Construcción en proceso	9,586	-
Fondo de cesantía	104,902	160,806
Depósito en garantía y otros activos	18,599	18,599
	20,106,078	20,812,843
Total de activos	B/. 24,104,502	B/. 24,541,239

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivos corrientes:		
Préstamos bancarios	B/. 20,000,000	B/. -
Arrendamiento financiero por pagar	18,941	18,941
Cuentas por pagar, proveedores	450,046	318,641
Depósito y adelantos de clientes	125,449	103,488
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	911,709	606,129
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	694,918	839,569
Total de pasivos corrientes	22,201,063	1,886,769
Bonos por pagar a largo plazo, neto de fideicomiso para redención de bonos	(285,267)	19,714,733
Arrendamiento financiero por pagar largo plazo	864	13,772
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	152,341	285,091
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	350,166	289,905
	218,105	20,303,501
Total de pasivos	22,419,167	22,190,270
Compromisos y contingencias		
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado	(11,739,665)	(11,074,030)
Total de patrimonio de los accionistas	1,685,335	2,350,970
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	B/. 24,104,502	B/. 24,541,239

Tropical Resorts International, Inc.
GAMBOA RAINFOREST RESORT
Estado de Resultados Integrales
Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2014 y el 31 de Junio de 2013

	Trimestre		Acumulado	
	Sep / 2014	Sep / 2013	Sep / 2014	Sep / 2013
Ingresos:				
Habitaciones	B/. 486,210	B/. 477,424	B/. 2,175,529	B/. 2,220,729
Alimentos y bebidas	824,842	690,882	2,989,486	2,596,003
Paseos y exhibiciones	160,691	138,770	759,927	651,926
Otros ingresos	273,320	250,036	1,019,787	904,423
Total de ingresos	1,745,062	1,557,112	6,944,729	6,373,081
Costos y gastos:				
Costo de habitaciones	237,948	262,704	832,283	874,587
Costo de alimentos y bebidas	643,999	558,286	2,199,160	1,962,021
Costo de paseos y exhibiciones	115,614	106,361	395,231	346,484
Costo de servicios de comunicación	41	679	1,387	1,975
Costo de mantenimiento y energía	293,947	250,794	836,413	830,333
Otros costos	114,246	90,377	411,380	343,703
Gastos generales y administrativos	311,594	316,984	929,672	929,644
Gastos de venta y mercadeo	107,373	93,886	331,114	299,776
Gastos de cuentas incobrables	6,000	6,000	18,000	18,000
Total de costos y gastos	1,830,763	1,686,072	5,954,641	5,606,521
Utilidad neta en operaciones	(85,701)	(128,959)	990,088	766,560
Otros ingresos y gastos no operacionales				
Licencias vacacionales	(44,250)	(44,250)	(132,750)	(132,750)
Gastos de intereses	351,074	354,286	1,043,069	1,045,932
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	7,112	(5,733)	5,201	(17,199)
Otros ingresos	-	-	-	-
Depreciación y amortización	262,815	250,029	740,203	755,476
	576,751	554,332	1,655,723	1,651,460
Utilidad (Pérdida) neta	B/. (662,451)	B/. (683,291)	B/. (665,635)	B/. (884,900)
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida	B/. (0.44)	B/. (0.46)	B/. (0.44)	B/. (0.59)

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2014

	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Rainforest Adventure	Marina	Otros Departamentos Operativos	Otros	Totales Consolidado
INGRESOS							
Ventas externas	B/. 2,175,529	B/. 2,989,486	B/. 759,927	B/. 660,398	B/. 286,291	B/.	B/. 6,871,631
Otros						73,098	73,098
Ingresos totales	2,175,529	2,989,486	759,927	660,398	286,291	73,098	6,944,729
COSTOS Y GASTOS							
Costos de Ventas		887,433			98,860		986,293
Gastos Operativos	832,283	1,311,727	395,231	239,109	74,798		2,853,148
Total Costos y gastos	832,283	2,199,160	395,231	239,109	173,658		3,839,442
Resultados por segmentos	B/. 1,343,246	B/. 790,326	B/. 364,696	B/. 421,289	B/. 112,632	B/. 73,098	3,105,287

Gastos de Administración y Generales	919,286
Mercadeo	331,114
Costos de Energía y Mantenimiento	836,413
	2,086,813
Ganancia antes de gastos no Operacionales	1,018,474
Gastos No Operacionales	
Depreciación	740,203
Intereses ganados / fideicomiso de garantía	5,201
Otros gastos	28,386
Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales	(132,750)
Intereses bancarios	1,043,069
Total de gastos	1,684,109
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. **(665,635)**
Promedio Ponderado de Acciones	**1,500,000**
Utilidad (Pérdida) por Acción	B/. **(0.44)**

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

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2014

	Capital en Acciones	*Déficit*	*Patrimonio Neto*
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/. 13,425,000	B/. (11,074,030)	B/. 2,350,970
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 31 de Marzo 2014		519,591	
Saldo al 31 de Marzo de 2013	B/. 13,425,000	B/. (10,554,439)	B/. 2,870,561
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 30 de Junio 2014		(522,774)	
Saldo al 30 de Junio de 2014	B/. 13,425,000	B/. (11,077,213)	B/. 2,347,787
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2014		(662,451)	
Saldo al 30 de Septiembre de 2014	B/. 13,425,000	B/. (11,739,665)	B/. 1,685,335

Tropical Resorts International, Inc.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el tercer trimestre terminado el 30 de Septiembte de 2014

y por el año terminado al 31 de Diciembre de 2013

	Sep / 2014	*Dic. / 2013*
Flujo de efectivo por actividades operativas		
Ganancia (Pérdida) Neta	B/. (665,635)	B/. (673,836)
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	740,203	1,063,404
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(1,833)	24,000
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion	60,261	(177,001)
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales	(132,750)	(177,000)
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(62,459)	(9,787)
Inventarios	(7,961)	(5,733)
Depositos en garantia y otros activos	55,906	10,171
Gastos pagados por anticipado	(79,729)	17,454
Aumento en depòsitos y adelantos de clientes	21,961	(752,319)
Cuentas por pagar proveedores y otros	131,404	(18,824)
Gastos acumulados por pagar	(144,651)	6,941
Cuentas por Cobrar con compañías relacionadas	(619,361)	
Cuentas por Pagar con compañías relacionadas	607,086	
Efectivo neto utilizado en las operaciones	(97,558)	(692,530)
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(79,756)	(212,231)
Efectivo recibido de compañias relacionadas		419,354
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion	(79,756)	207,123
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono	(12,908)	(85,512)
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	(12,907)	(85,512)
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	(190,221)	(570,919)
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	559,908	793,560
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	369,687	B/. 222,641

1. Organización y operaciones

Organización

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

Al 30 de Septiembre de 2014, la Junta Directiva de la compañía estaba conformada por las siguientes personas:

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

Operaciones

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

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

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.

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 21 de Septiembre de 2014.

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.

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.

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.

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 equivalente de efectivo

Al 30 de Septiembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los saldos en efectivo y equivalente de efectivo que mantiene la Compañía se presentaba así:

	2014	2013
En caja	22,000	22,000
En bancos a la vista	335,975	526,198
En bancos a plazo fijo	11,712	11,712
Efectivo disponible sin restricciones	369,687	559,910
Depósito a plazo fijo restringido	1,500,000	1,500,000
	1,869,687	2,059,910

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2014	2013
Clientes	556,781	489,763
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(45,235)	(47,068)
	511,546	442,695
Empleados	7,365	11,924
	518,911	454,619

Al 30 de Septiembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

	2014	2013
Corriente	466,067	404,047
31 a 60 días	41,465	23,257
61 a 90 días	21,497	
91 a 120 días	13,045	176
más de 120 días	14,707	62,283
	556,781	489,763

Al 30 de Septiembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	47,068	24,000
Provision de año para cuentas de dudoso cobro	(1,833)	23,068
Eliminación de cuentas incobrables	-	-
Saldo al final del año	45,235	47,068

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 30 de Septiembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

Costo:			
Edificio y mejoras	21,760,841	12,564	21,773,406
Equipo e instalaciones	4,394,934	18,189	4,413,123
Mobiliario y equipo del hotel	4,618,266	8,502	4,626,768
Mobiliario y equipo de oficina	1,211,411	12,236	1,223,647
Equipo rodante y naviero	1,418,251	37,850	1,456,101
Costo	33,403,704	89,341	33,493,045
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificio y mejoras	(6,007,450)	(326,496)	(6,333,946)
Equipo e instalaciones	(1,652,480)	(128,952)	(1,781,433)
Mobiliario y equipo del hotel	(2,796,624)	(201,745)	(2,998,369)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,125,563)	4,842	(1,120,721)
Equipo rodante y naviero	(1,188,149)	(87,850)	(1,275,999)
	(12,770,265)	(740,203)	(13,510,468)
Costo neto:	20,633,438	(650,861)	19,982,577

2013

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	33,183,847	219,857	33,403,704
Depreciación y amortización acumulada	(11,769,657)	(1,000,609)	(12,770,266)
Costo neto	21,414,190	(780,752)	20,633,438

7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

2014	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	612,106			612,106
Depreciación acumulada	(612,106)			(612,106)
	0	0		0

2013	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	612,106			612,106
Depreciación acumulada	(606,141)	(5,965)		(612,106)
	5,965	(5,965)		0

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 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

	2014	2013
Porción corriente	18,941	18,941
Porción no corriente	864	13,772
	19,805	32,713

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

	2014	4,302
	2015	13,835
	2016	4,133
		22,271
Menos:		
Cargos financieros futuros		(2,466)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento		19,805

10. Bonos por pagar

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

Adicionalmente, producto de la cancelación total de las sumas adeudadas a los tenedores de bonos al 31 de diciembre de 2009 con fecha 26 enero de 2010, el Fiduciario liquidó el remanente del Fondo de Redención que se mantenía para la cancelación de los bonos e inició el proceso de liberación de gravámenes, los cuales habían sido constituidos a su favor.

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

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

11. Capital pagado

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

	2014	2013
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 2014 y 31 de diciembre de 2013, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2014	2013
Salarios y remuneraciones	1,633,920	1,919,615
Prestaciones laborales	624,306	654,589
Otros beneficios a empleados	120,002	325,273
	2,378,228	2,899,477

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

Al 30 de Septiembre de 2014 y el 31 de Diciembre de 2013, los otros ingresos se resumen a continuación:

	2014	2013
Marina	660,398	686,512
Tiendas	199,172	251,063
Spa	79,000	106,762
Servicios de comunicación	8,119	10,373
Otros	73,098	92,694
	1,019,787	1,147,404

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 30 de Septiembte de 2014.

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 2014 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 diciembre de 2014 se muestra a continuación:

Detalle	Monto
Saldo inicial de efectivo	559,908
Flujos de efectivo utilizados en las operaciones	(97,558)
Flujos provenientes en inversiones de capital	(79,756)
Flujos utilizados en financiamientos	(12,907)
Saldos final de efectivo	369,687

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años / sin vencimiento
30 de Septiembre de 2014			
Arrendamiento financiero	18,941	864	
Cuentas por pagar, proveedores	450,046		
Gastos acumulados por pagar	694,918		
Bonos por pagar			19,714,733

IV PARTE

DIVULGACIÓN

(De conformidad con los artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000, Tropical Resorts International, Inc. (Panamá) / Gamboa Rainforest Resort divulgará este informe de actualización trimestral utilizando el Web Sites, se entregará copia de la información a la Bolsa de Valores de Panamá para colocar estos datos en www.panabolsa.com ***a partir del 1 de diciembre de 2014.***

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
Magister Magdiel C Anria G.
Contralor Financiero-CPA No. 9401

Revisado por
Licdo. Mario Ramirez Arias
Gerente General

Autorizado por
Ing. Herman Bern Pittí
Representante Legal

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

BancoPanamá

Torre BancoPanamá, Ave. La Rotonda, Costa del Este. Apdo. 0823-02854, Panamá, R. de P.
T (507) . 302 . 4000 F (507) . 302 . 4015 www.bancopanama.com.pa

Panamá, 18 de noviembre de 2014.

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 2014, el saldo de dicho fondo era de US$ 141,437.55.

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

LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE REPORTE SE SUMINISTRA COMO UN SERVICIO AL SOLICITANTE. ESTE REPORTE Y CUALQUIER INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL MISMO SE PROPORCIONAN BAJO LA CONDICION QUE SON ESTRICTAMENTE CONFIDENCIALES, QUE NINGUN DAÑO, PERJUICIO O RESPONSABILIDAD, CUALQUIERA QUE SEA, EN RELACION CON ESTA INFORME SERA IMPUTABLE AL BANCO O NINGUNO DE SUS OFICIALES, EMPLEADOS O AGENTES, QUE ESTE INFORME NO HACE ASEVERACIONES RESPECTO A LA CONDICION GENERAL DE LA REFERIDA PERSONA NATURAL O JURIDICA, NI SU GERENCIA, NI SU FUTURA HABILIDAD PARA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES Y QUE CUALQUIER INFORMACION SUMINISTRADA ESTA SUJETA A CAMBIO SIN PREVIO AVISO.

Banvivienda

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

Panamá, 17 de noviembre de 2014.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Estimados Señores:

Por medio de la presente, le informamos que al 30 de septiembre de 2014, la empresa Tropical Resorts Internacional Inc., cuenta con la suma de **cuatrocientos mil dólares (B/.400,000.00)**, como 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.

Michelle Benedetti

Michelle Benedetti
Gerente de Interinos de Construcción
Banca Especializada