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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2015

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 21 de Enero de 2016

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:	Jim Peebles
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 31 de Diciembre de 2015

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.

B. Recursos de Capital

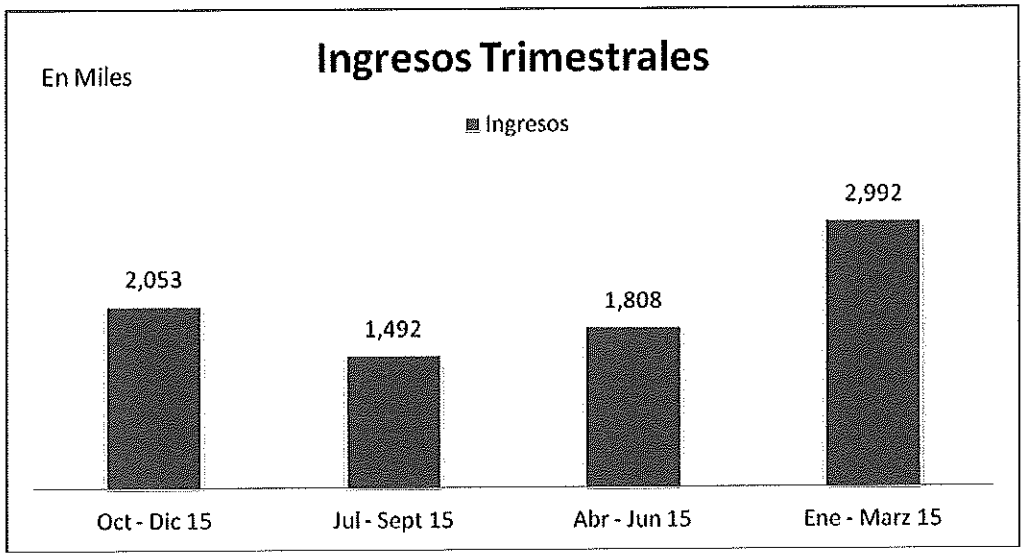
El 2 de Agosto de 2015 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $18,250 millones en dos series; serie C por $10 y serie D por 8,250, a una tasa del 7.00% la serie C y D. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 10 años contados a partir del 2 de agosto del 2015.

C. Resultados de las Operaciones:

Ventas:

En el Último trimestre del año 2015, tenemos un leve aumento de los ingresos en comparación con los tres últimos periodo debido a que en Diciembre empieza la temporada alta.

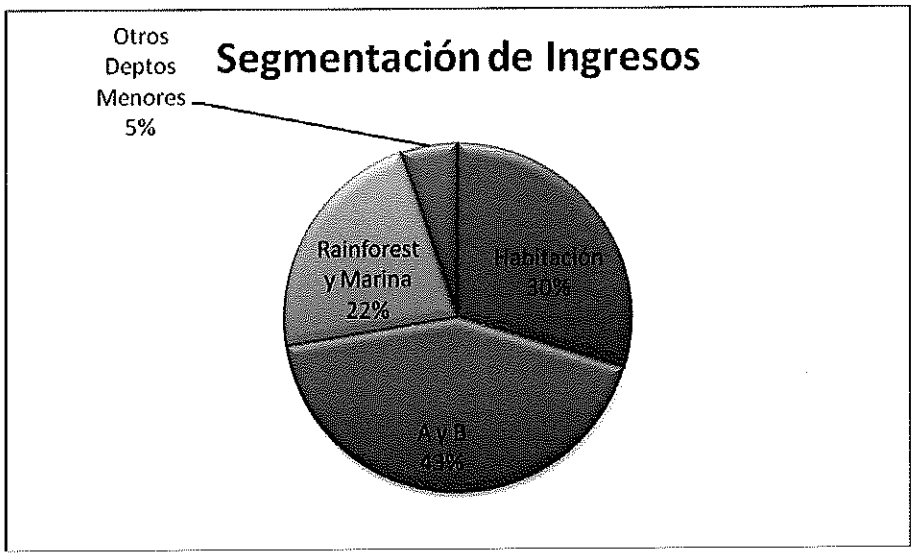
Observando las ventas o ingresos para los últimos cuatro trimestres:



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: Este último trimestre se mantiene un control en la planilla empieza en diciembre la temporada alta, las contrataciones son activadas pero con revisión minuciosa para poder mantener nuestro porcentaje de planilla en un nivel aceptable.

Costos Operativos: Se realizan esfuerzos constante para negociar con nuestros proveedores a nivel general, ya que los precios son muy inestables debido a las alzas de combustible y otras materias primas.

Gastos: Los gastos este último trimestre disminuyo con relación el mismo trimestre del año pasado.

D. **Análisis de las Perspectivas**:

Para el próximo trimestre empieza nuestra temporada alta con la llegada de grupos de USA respectivamente.

Seguimos realizando cambios con las habilitaciones de habitaciones y áreas verdes para hacer más atractivo nuestro producto, cambios en nuestros menús y así mantener la calidad a un precio razonable, pinturas de la estructura principal, remodelaciones de senderos.

II

RESUMEN FINANCIERO

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)
RESUMEN FINANCIERO
Por el trimestre terminado el 31 de Diciembre del 2015 y los ultimos tres trimestres del 2014

	Oct - Dic 15		Julio - Sept 15		Abr - Junio 15		Ene - Mrz 15	
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA								
Ventas o Ingresos Totales	B/.	2,052,834	B/.	1,492,008	B/.	1,808,738	B/.	2,992,185
Margen de Costos Operativos		52.51%		59.45%		61.49%		49.74%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	308,550	B/.	281,290	B/.	270,195	B/.	380,174
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	130,792	B/.	108,441	B/.	106,529	B/.	131,925
Energía y Mantenimiento	B/.	300,887	B/.	275,154	B/.	303,528	B/.	281,710
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	(340,284)	B/.	(583,643)	B/.	(543,813)	B/.	134,605
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	(0.23)	B/.	(0.39)	B/.	(0.36)	B/.	0.09
Depreciación y Amortización	B/.	286,731	B/.	270,565	B/.	253,429	B/.	271,915
Gastos Financieros	B/.	282,205	B/.	247,245	B/.	347,541	B/.	339,053
Otros Gastos No Operacionales	B/.		B/.		B/.		B/.	
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	4,852,535	B/.	4,312,249	B/.	4,547,252	B/.	4,648,323
Activos Totales	B/.	23,685,290	B/.	23,685,290	B/.	24,107,048	B/.	24,431,104
Pasivo Circulante	B/.	23,433,434	B/.	23,433,434	B/.	22,456,149	B/.	22,687,147
Deuda a Largo Plazo	B/.	31,212	B/.	31,212	B/.	41,120	B/.	48,287
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/.	(13,173,144)	B/.	(13,173,144)	B/.	(12,589,501)	B/.	(12,045,689)
Total Patrimonio	B/.	251,856	B/.	251,856	B/.	835,499	B/.	1,379,311
Razones Financieras								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		93.17		93.17		26.93		16.48
Capital de Trabajo		(18,580,899)		(19,121,185)		(17,908,897)		(18,038,824)
Razón Corriente		0.21		0.18		0.20		0.20
Utilidad Operativa/Gastos financieros		3.82		3.59		3.20		4.39

Nota Aclaratoria:

Los Estados Financieros preparados a nivel Interno con respecto al cierre del año 2015, tiene diferencia en cuanto a presentación en lo que respecta al Estado de Resultados, la diferencia radica en la presentación de los costos e ingresos por licencias vacacionales, Los estados financieros internos lo consideramos como ganancia o pérdida No recurrente, los auditores como Operacional. De igual manera, los gastos no operacionales lo presentamos separados.

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

Tropical Resort International, Inc.
(Panamá)

Índice para los Estados Financieros Internos
31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre de 2014

	Página
Informe sobre los Estados Financieros Internos	10
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	18

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

A la Junta Directiva de
Tropical Resort International, Inc.(Panamá)
República de Panamá

Informe sobre los Estados Financieros Internos

Hemos revisado el balance general que se acompaña de Tropical Resorts International, Inc. al 31 de Diciembre de 2015 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 2014 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 2015 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 2014, 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.

18 de Enero de 2016
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

Por el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2014

ACTIVOS	Dic / 2015	Dic / 2014
Activos corrientes:		
Efectivo	B/. 2,058,108	B/. 923,546
Depósitos a plazo fijo	1,683,422	1,500,000
Cuentas por cobrar, neto	406,599	667,176
Inventario de bebidas, alimentos y otros	128,467	122,954
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	469,743	633,906
Gastos pagados por anticipado	106,196	125,840
Total de activos corrientes	4,852,535	3,973,423
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto	18,923,980	19,781,698
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero	75,239	96,865
Construcción en proceso	7,937	-
Fondo de cesantía	120,400	113,420
Depósito en garantía y otros activos	18,599	18,599
	19,146,156	20,010,582
Total de activos	B/. 23,998,691	B/. 23,984,005

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivos corrientes:		
Adelanto bancario	B/. 109,499	B/. 368,353
Préstamos bancarios	B/. -	B/. 20,000,000
Arrendamiento financiero por pagar	44,736	44,736
Cuentas por pagar, proveedores	290,356	451,060
Depósito y adelantos de clientes	73,119	27,418
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,398,660	1,150,120
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	815,694	796,186
Total de pasivos corrientes	2,622,565	22,469,521
Bonos por pagar a largo plazo, neto de fideicomiso para redención de bonos	17,964,733	(285,267)
Préstamos bancarios, porción no corriente	-	-
Arrendamiento financiero por pagar largo plazo	22,992	59,038
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	9,781	108,091
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,287,474	
Cuentas por pagar, accionista	1,750,000	-
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	429,574	387,915
	21,464,554	269,778
Total de pasivos	24,087,119	22,739,298
Compromisos y contingencias		
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado	(13,513,429)	(12,180,293)
Total de patrimonio de los accionistas	(88,429)	1,244,707
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	B/. 23,998,691	B/. 23,984,005

Tropical Resorts International, Inc.
GAMBOA RAINFOREST RESORT
Estado de Resultados Integrales
Por el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015 y el 31 de Diciembre de 2014

	Trimestre		Acumulado	
	Dic / 2015	Dic / 2014	Dic / 2015	Dic / 2014
Ingresos:				
Habitaciones	B/. 611,049	B/. 692,501	B/. 2,459,860	B/. 2,868,030
Alimentos y bebidas	875,689	920,427	3,501,925	3,909,912
Paseos y exhibiciones	252,589	201,808	1,007,935	961,735
Otros ingresos	313,506	296,596	1,376,045	1,316,382
Total de ingresos	2,052,834	2,111,331	8,345,765	9,056,060
Costos y gastos:				
Costo de habitaciones	222,187	259,109	982,730	1,091,393
Costo de alimentos y bebidas	626,053	696,568	2,629,854	2,895,728
Costo de paseos y exhibiciones	123,651	122,121	489,811	517,351
Costo de servicios de comunicación	16	238	897	1,626
Costo de mantenimiento y energía	300,887	292,342	1,161,279	1,128,754
Otros costos	106,046	129,534	462,250	540,914
Gastos generales y administrativos	308,550	338,452	1,240,208	1,268,124
Gastos de venta y mercadeo	130,792	115,162	477,686	446,276
Gastos de cuentas incobrables	6,000	6,000	24,000	24,000
Total de costos y gastos	1,824,182	1,959,525	7,468,716	7,914,166
Utilidad neta en operaciones	228,652	151,806	877,049	1,141,894
Otros ingresos y gastos no operacionales				
Licencias vacacionales	-	(44,250)	(132,750)	(177,000)
Gastos de intereses	330,914	368,204	1,355,786	1,411,272
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	(48,710)	(1,887)	(95,492)	3,315
Otros ingresos	-	-	-	-
Depreciación y amortización	286,731	270,368	1,082,641	1,010,570
	568,936	592,434	2,210,184	2,248,157
Utilidad (Pérdida) neta	B/. (340,284)	B/. (440,628)	B/. (1,333,135)	B/. (1,106,263)
Promedio de acciones	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida	B/. (0.23)	B/. (0.29)	B/. (0.89)	B/. (0.74)

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015

	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Rainforest Adventure	Marina	Otros Departamentos Operativos	Otros	Totales Consolidado
INGRESOS							
Ventas externas	B/. 2,459,860	B/. 3,501,925	B/. 1,007,935	B/. 911,671	B/. 311,228	B/.	B/. 8,192,619
Otros						153,146	153,146
Ingresos totales	2,459,860	3,501,925	1,007,935	911,671	311,228	153,146	8,345,765
COSTOS Y GASTOS							
401 Costos de Ventas		1,022,070			98,294		1,120,364
403 Gastos Operativos	982,730	1,608,470	489,811	260,572	103,126	470	3,445,179
Total Costos y gastos	982,730	2,630,540	489,811	260,572	201,420	470	4,565,543
Resultados por segmentos	B/. 1,477,129	B/. 871,386	B/. 518,124	B/. 651,098	B/. 109,809	B/. 152,676	3,780,222
Gastos de Administración y Generales							1,254,288
Mercadeo							477,686
Costos de Energía y Mantenimiento							1,161,279
							2,893,253
Ganancia antes de gastos no Operacionales							886,969
Gastos No Operacionales							
Depreciación							1,082,641
Intereses ganados / fideicomiso de garantía							(95,492)
Otros gastos							9,920
Ingreso neto-costo no operacional de Licencias Vacacionales							(132,750)
Intereses bancarios							1,355,786
Total de gastos							2,220,105
Utilidad (Pérdida) Neta							B/. **(1,333,135)**
						Promedio Ponderado de Acciones	**1,500,000**
						Utilidad (Pérdida) por Acción	B/. **(0.89)**

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 trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015

	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 2014	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
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 31 de Diciembre 2014		(440,628)	
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	B/. 13,425,000	B/. (12,180,293)	B/. 1,244,707
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 31 de Marzo 2015		134,605	
Saldo al 31 de Marzo de 2015	B/. 13,425,000	B/. (12,045,688)	B/. 1,379,312
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 30 de Junio 2015		(543,813)	
Saldo al 30 de Junio de 2015	B/. 13,425,000	B/. (12,589,500)	B/. 835,499
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2015		(583,643)	
Saldo al 30 de Septiembre de 2015	B/. 13,425,000	B/. (13,173,143)	B/. 251,856
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 31 de Diciembre 2015		(340,284)	
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	B/. 13,425,000	B/. (13,513,427)	B/. (88,428)

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

Tropical Resorts International, Inc.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015

y por el año terminado al 31 de Diciembre de 2014

		Dic / 2015		*Dic. / 2014*
Flujo de efectivo por actividades operativas				
Ganancia (Pérdida) Neta	B/.	(1,333,135)	B/.	(1,106,262)
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:				
Depreciación		1,082,641		1,010,570
Provisión para cuentas de dudoso cobro		15,042		24,000
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion		34,857		(313,245)
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales		(98,309)		(177,000)
Cambios en activos y pasivos				
Depósitos a plazo fijo		(183,422)		
Cuentas por cobrar		245,534		(236,557)
Inventarios		(13,450)		(12,390)
Depositos en garantia y otros activos		(6,980)		
Gastos pagados por anticipado		19,644		(29,127)
Aumento en depòsitos y adelantos de clientes		45,701		(76,070)
Cuentas por pagar proveedores y otros		(160,704)		500,771
Gastos acumulados por pagar		26,310		(43,383)
Cuentas por Cobrar con compañías relacionadas		662,579		
Cuentas por Pagar con compañías relacionadas		1,037,598		
Disminución deposito en garantia y otros activos				47,388
Provisión para prima de antigüedad e indemnización por pagar				411,255
Efectivo neto utilizado en las operaciones		1,373,906		(50)
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(203,297)		(158,830)
Efectivo recibido de compañias relacionadas				916,675
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion		(203,297)		757,845
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono		(36,046)		(25,804)
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento		(36,046)		(25,804)
Aumento Neto en efectivo y sus equivalentes		1,134,563		731,991
Efectivo y sus equivalentes al principio del período		923,546		559,908
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo		2,058,109	B/.	1,291,899

1. Organización y operaciones

Organización

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

Al 31 de Diciembre de 2015, la Junta Directiva de la compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Director - Presidente	Herman Bern Pittí
Director - Vicepresidente	Glen Champion
Director – Tesorero	Laura Taboada
Director - Secretario	José Manuel Bern
Director - Vocales	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 encuentrà 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 marzo 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 N° 44 del 12 de agosto de 1995. El fondo se calcula a razón de 1.92% para prima de antigüedad y 0.327% para indemnización sobre los salarios de empleados con contratos indefinidos.

Unidad monetaria

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

Deterioro de activos

Activos financieros
Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

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

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

agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

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

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

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

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

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

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

Financiamientos

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

Provisiones

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

3. Estimaciones contables críticas y juicios

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

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

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

b. Inventario

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, los saldos en efectivo y equivalente de efectivo que mantiene la Compañía se presentaba así:

	2015	2014
En caja	22,000	22,000
En bancos a la vista	1,852,686	889,834
En bancos a plazo fijo	183,422	11,712
Efectivo disponible sin restricciones	2,058,108	923,546
Depósito a plazo fijo restringido	1,500,000	1,500,000
	3,558,108	2,423,546

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de Diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	2015	2014
Clientes	470,829	715,238
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(66,278)	(51,235)
	404,551	664,003
Empleados	2,048	3,174
	406,599	667,176

Al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

	2015	2014
Corriente	330,594	559,508
31 a 60 días	61,420	85,581
61 a 90 días	40,106	34,367
91 a 120 días	11,298	8,866
más de 120 días	27,411	26,916
	470,829	715,238

Al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	51,235	47,068
Provision de año para cuentas de dudoso cobro	15,043	4,167
Eliminación de cuentas incobrables	-	-
Saldo al final del año	66,278	51,235

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

2015

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Edificio y mejoras	21,788,068	32,172	21,820,240
Equipo e instalaciones	4,407,138	60,606	4,467,744
Mobiliario y equipo del hotel	4,644,096	52,630	4,696,726
Mobiliario y equipo de oficina	1,231,989	54,423	1,286,412
Equipo rodante y naviero	1,484,929	11,403	1,496,332
Costo	33,556,219	211,234	33,767,453
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificio y mejoras	(6,442,838)	(436,263)	(6,879,101)
Equipo e instalaciones	(1,824,660)	(174,518)	(1,999,178)
Mobiliario y equipo del hotel	(3,064,729)	(264,169)	(3,328,898)
Mobiliario y equipo de oficina	(1,125,238)	(63,452)	(1,188,690)
Equipo rodante y naviero	(1,317,056)	(122,614)	(1,439,669)
	(13,774,520)	(1,061,015)	(14,835,536)
Costo neto:	19,781,698	(849,781)	18,931,917

2014

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	33,403,703	152,515	33,556,218
Depreciación y amortización acumulada	(12,770,265)	(1,004,255)	(13,774,520)
Costo neto	20,633,438	(851,740)	19,781,698

7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

2015	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	715,286	0		715,286
Depreciación acumulada	(618,421)	(21,625)		(640,047)
	96,865	(21,625)		75,239

2014	Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones	Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	612,106	103,180		715,286
Depreciación acumulada	(612,106)	(6,315)		(618,422)
	(0)	96,865		96,865

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

8. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

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

9. Arrendamiento financieros por pagar

Al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

	2015	2014
Porción corriente	44,736	44,736
Porción no corriente	22,992	59,038
	67,728	103,774

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

	2016	29,928
	2017	27,812
	2018	15,984
		73,724
Menos:		
Cargos financieros futuros		(5,996)
Valor presente de obligaciones de arrendamiento		67,728

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 2015, Tropical Resort International realizó emisión de bonos por $18,250 millones serie C y D.
Estos bonos se dividen en dos series C y D, el primero por $10 millones y el otro por $8,250, se negociaron a una tasa del 7.00% las dos series. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 10 años a partir del 2 de agosto de 2015.

11. Capital pagado

Al 31 de Diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

	2015	2014
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

Por el trimestre terminado al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

	2015	2014
Salarios y remuneraciones	2,323,884	2,174,227
Prestaciones laborales	715,922	783,087
Otros beneficios a empleados	13,475	192,837
	3,053,281	3,150,151

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 31 de Diciembre de 2015 y el 31 de Diciembre de 2014, los otros ingresos se resumen a continuación:

	2015	2014
Marina	911,671	851,253
Tiendas	227,809	253,786
Spa	78,156	99,170
Servicios de comunicación	1,386	2,866
Otros	157,023	109,307
	1,376,045	1,316,382

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 Marzo 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 31 de Diciembre de 2015 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 2015 se muestra a continuación:

Detalle	Monto
Saldo inicial de efectivo	923,546
Flujos de efectivo utilizados en las operaciones	1,373,906
Flujos provenientes en inversiones de capital	(203,297)
Flujos utilizados en financiamientos	(36,046)
Saldos final de efectivo	2,058,109

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento.

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

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años / sin vencimiento
31 de Diciembre de 2015			
Arrendamiento financiero	44,736	22,992	
Cuentas por pagar, proveedores	290,356		
Gastos acumulados por pagar	815,694		
Bonos por pagar			17,964,733

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 marzo de 2016.***

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. Jim Peebles
Gerente General

Autorizado por
Ing. Herman Bern Pitti
Representante Legal

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