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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 30 de Septiembre de 2017

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 27 de Noviembre 2017

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

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IN-T

Por el período terminado el 30 de Septiembre de 2017

Comisión Nacional de Valores

Panamá, República de Panamá 27 de Noviembre 2017

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 $18,250,000
Gerente General:	Miguel Martínez
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 2017

A. Liquidez:

Todas las cuentas se mantienen dentro del rango de 30 días.

B. Recursos de Capital

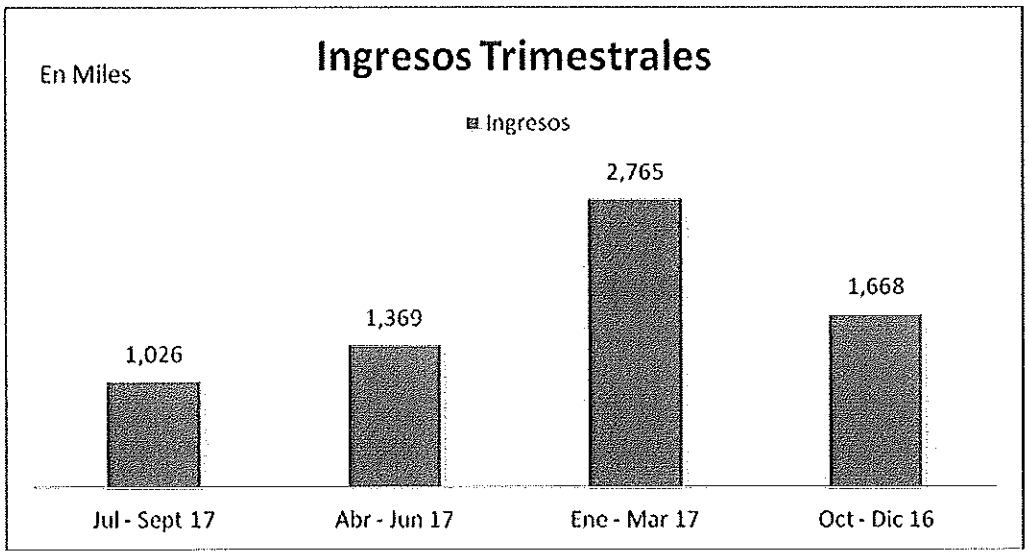
El 2 de Agosto de 2015 Tropical Resort International Inc., realizó emisión de bonos por $18,250 millones en dos series; serie C por $10 y serie D por 8,250, a una tasa del 7.00% la serie C y D. Los pagos de intereses serían trimestrales y con un plazo de vencimiento de 10 años contados a partir del 2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

C. Resultados de las Operaciones:

Ventas:

Durante el tercer trimestre del año 2017, se observa una disminución en los ingresos reportados, en comparación con los últimos tres trimestres. Esto se debe que a finales de agosto y principios de septiembre el hotel estuvo cerrado ya que, se estaban realizando una serie de trabajos de mantenimiento como lo fueron pintura de la infraestructura, cambio de pisos, baños y remodelación de algunos restaurantes.

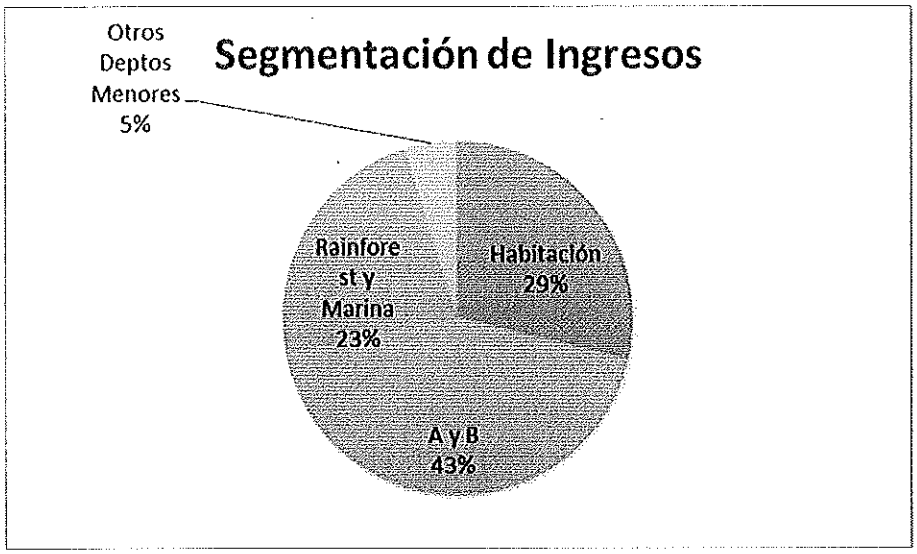
A continuación los ingresos reportados durante los últimos cuatro trimestres:



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 55% al 65%. En el caso de Tropical Resorts International, Inc.(Panamá) equivale entre un 31% a 35% 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	31% - 35%	55% - 65%
A y B	38% - 42%	26% - 31%
Rainforest	22% - 26%	------
O.D.O.	4% - 8%	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 ha dado en los últimos años, se están realizando las 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 los 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 observa 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: como se mencionó anteriormente el hotel estuvo cerrado por aproximadamente dos semanas, para brindarle mantenimiento a las diferentes áreas, por consiguiente, se envió a gran parte del personal de vacaciones, lo cual se traduce en una disminución en la planilla.

Costos Operativos: Se han negociado acuerdos con proveedores a nivel general, para mantener precios razonables y un margen aceptable sobre nuestros costos.

Gastos: Los gastos este tercer trimestre sufren una disminución al igual que los ingresos y nóminas, ya que el hotel cerró por dos semanas para realizar mantenimiento a las diferentes áreas. Este cierre coincidió también con la temporada baja para el hotel.

D. **Análisis de las Perspectivas:**

Para el próximo trimestre todavía mantendremos una disminución en nuestro porcentaje de ocupación. Seguiremos con los controles en nuestros costos y gastos a fin de que los rendimientos de la empresa no se vean afectados.

Seguimos ofreciendo nuevos productos a nuestros clientes, como por ejemplo: la construcción del Santuario para el Oso Perezoso, en este lugar los turistas pueden ver y tomarse fotos con los Osos Perezosos. Se cuenta con murales informativos y durante el día se hacen presentaciones sobre la vida de este animal explicando su naturaleza y lo que deben hacer en caso de que se encuentren con uno en la carretera.

II

RESUMEN FINANCIERO

Tropical Resorts International, Inc.
(Gamboa Rainforest Resort)
RESUMEN FINANCIERO
Por los trimestres terminado el 30 de Septiembre, 30 de junio y 31 de marzo de 2017 y el 31 diciembre 2016

	Julio - Sept 17		Abr - Junio 17		Enero - Mar 17		Oct - Dic 16	
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA								
Ventas o Ingresos Totales	B/.	1,026,253	B/.	1,368,998	B/.	2,764,592	B/.	1,668,088
Margen de Costos Operativos		75.09%		70.00%		47.43%		57.89%
Gastos Generales y Administrativos	B/.	229,536	B/.	255,469	B/.	295,815	B/.	565,984
Gastos de Mercadeo y Rel.Públicas	B/.	74,679	B/.	85,463	B/.	154,114	B/.	106,846
Energía y Mantenimiento	B/.	244,898	B/.	293,025	B/.	293,094	B/.	261,963
Utilidad o Pérdida Neta	B/.	(870,570)	B/.	(791,097)	B/.	134,430	B/.	(764,636)
Acciones emitidas y en circulación		1,500,000		1,500,000		1,500,000		1,500,000
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	B/.	(0.58)	B/.	(0.53)	B/.	0.09	B/.	(0.51)
Depreciación y Amortización	B/.	230,013	B/.	230,207	B/.	230,318	B/.	226,347
Gastos Financieros	B/.	337,456	B/.	334,144	B/.	333,413	B/.	305,949
Otros Gastos No Operacionales	B/.		B/.		B/.		B/.	
BALANCE GENERAL								
Activo Circulante	B/.	1,822,830	B/.	5,285,848	B/.	5,473,823	B/.	4,834,435
Activos Totales	B/.	19,574,856	B/.	23,223,370	B/.	23,478,164	B/.	23,045,515
Pasivo Circulante	B/.	2,964,698	B/.	2,494,654	B/.	2,474,944	B/.	2,228,409
Deuda a Largo Plazo	B/.	0	B/.	0	B/.	8,013	B/.	16,636
Capital Pagado	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000	B/.	13,425,000
Pérdidas Retenidas	B/.	(17,377,080)	B/.	(16,506,510)	B/.	(15,715,413)	B/.	(15,849,843)
Total Patrimonio	B/.	(3,952,080)	B/.	(3,081,510)	B/.	(2,290,413)	B/.	(2,424,843)
Razones Financieras								
Dividendos por acción		N/A		N/A		N/A		N/A
Deuda Total /Patrimonio		(0.75)		(0.81)		(1.08)		(0.93)
Capital de Trabajo		(1,141,868)		2,791,194		2,998,879		2,606,026
Razón Corriente		0.61		2.12		2.21		2.17
Utilidad Operativa/Gastos financieros		2.28		2.87		3.93		3.16

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS

Tropical Resort International, Inc.
(Panamá)

Índice para los Estados Financieros Internos
30 de Septiembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016

	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	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 30 de Septiembre de 2017 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 2016 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 31 de marzo de 2017 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 2016, 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.

27 de Noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

Tropical Resorts International, Inc. (Panamá)
GAMBOA RAINFOREST RESORT
Estado de Situación Financiera
Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

ACTIVOS	Sep / 2017	Sep / 2016	Dic / 2016
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	B/. 548,395	B/. 218,927	B/. 617,721
Depósitos a plazo fijo	400,000	-	-
Cuentas por cobrar, neto (Nota 5)	135,724	26,772	419,834
Inventario de bebidas, alimentos y otros	110,352	108,651	128,127
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (Nota 8)	548,477	1,524,532	3,629,471
Gastos pagados por anticipado	79,881	49,026	39,284
Total de activos corrientes	1,822,830	1,927,908	4,834,435
Edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, neto (Nota 6)	17,401,084	18,237,622	18,023,278
Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero (Nota 7)	76,422	98,387	92,365
Construcción en proceso (Nota 6)	165,294	-	-
Fondo de cesantía	90,627	101,944	-
Depósito en garantía y otros activos	18,599	18,599	95,437
	17,752,026	18,456,553	18,211,080
Total de activos	B/. 19,574,856	B/. 20,384,460	B/. 23,045,515

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes:			
Adelanto bancario	B/. 41,250	B/. 62,314	B/. 12,442
Arrendamiento financiero por pagar (Nota 9)	44,277	53,859	53,859
Cuentas por pagar, proveedores	139,103	190,294	309,601
Depósito y adelantos de clientes	66,532	107,444	123,844
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,240,139	1,254,331	1,233,278
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	1,433,396	375,694	495,386
Total de pasivos corrientes	2,964,698	2,043,937	2,228,409
Bonos por pagar a largo plazo (Nota 10)	18,250,000	18,250,000	18,250,000
Arrendamiento financiero por pagar largo plazo	-	17,835	16,636
Ingresos diferidos por licencias vacacionales	19,482	21,087	19,482
Cuentas por pagar, accionista	2,029,998	1,350,000	4,627,303
Reservas para prima de antigüedad e indemnización	262,758	361,809	328,528
	20,562,238	20,000,731	23,241,949
Total de pasivos	23,526,936	22,044,668	25,470,359
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones (Nota 11)	13,425,000	13,425,000	13,425,000
Déficit acumulado	(17,377,080)	(15,085,208)	(15,849,843)
Total de patrimonio de los accionistas	(3,952,080)	(1,660,208)	(2,424,843)
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	B/. 19,574,856	B/. 20,384,460	B/. 23,045,515

Tropical Resorts International, Inc.
GAMBOA RAINFOREST RESORT
Estado de Resultados Integrales
Por los trimestres terminados el 30 de septiembre 2017 y 2016, y el año terminado el 31 de diciembre 2016

			ACUMULADOS		
	Sep / 2017	Sep / 2016	Sep / 2017	Sep / 2016	Dic / 2016
Ingresos:					
Habitaciones	B/. 300,521	B/. 347,306	B/. 1,631,976	B/. 1,793,815	B/. 2,288,112
Alimentos y bebidas	434,896	497,901	2,010,245	2,273,665	2,989,240
Paseos y exhibiciones	126,365	134,931	733,276	673,548	881,449
Licencias vacacionales	-	-			
Servicios de comunicación	-	-			
Otros ingresos	164,471	205,666	784,345	919,962	1,170,277
Total de ingresos	1,026,253	1,185,804	5,159,843	5,660,989	7,329,078
	0	-			
Costos y gastos:	0	-			
Costo de habitaciones	193,860	188,113	727,758	708,248	907,358
Costo de alimentos y bebidas	412,890	409,164	1,615,403	1,740,788	2,291,325
Costo de paseos y exhibiciones	100,369	97,685	408,992	328,314	443,260
Costo de servicios de comunicación	6	144	242	195	221
Costo de mantenimiento y energía	244,898	242,334	831,017	939,987	1,201,950
Otros costos	63,474	64,856	300,670	306,578	407,593
Gastos generales y administrativos	229,536	307,034	777,819	969,971	1,488,610
Gastos de venta y mercadeo	74,679	124,175	314,257	459,472	566,318
Gastos de cuentas incobrables	9,642	2,000	15,642	14,000	14,000
Total de costos y gastos	1,329,355	1,435,506	4,991,800	5,467,553	7,320,635
	-	-			
Utilidad neta en operaciones	(303,102)	(249,702)	168,042	193,436	8,442
	-	-			
Otros ingresos y gastos no operacionales	-	-			
Licencias vacacionales	-	-	-	-	-
Gastos de intereses	337,456	329,904	1,005,118	985,621	1,323,265
Intereses ganados/fideicomiso de garantía	-	(15,651)	(377)	(15,651)	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	230,013	238,386	690,538	795,245	1,021,593
	567,469	552,639	1,695,279	1,765,216	2,344,857
	-	-			
Utilidad (Pérdida) neta	B/. (870,570)	B/. (802,341)	B/. (1,527,236)	B/. (1,571,779)	B/. (2,336,415)
	B/. -	B/. -			
Promedio de acciones	-	-	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Utilidad (Pérdida) neta por acción (básica y diluida)	B/. (0.58)	B/. (0.53)	B/. (1.02)	B/. (1.05)	B/. (1.56)

Tropical Resorts International, Inc.

INFORMACIÓN SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

Por el trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2017

	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Rainforest Adventure	Marina	Otros Departamentos Operativos	Otros	Totales Consolidado
INGRESOS							
Ventas externas	B/. 1,631,976	B/. 2,010,245	B/. 733,276	B/. 567,057	B/. 162,136	B/.	B/. 5,104,691
Otros						55,152	55,152
Ingresos totales	1,631,976	2,010,245	733,276	567,057	162,136	55,152	5,159,843
COSTOS Y GASTOS							
401 Costos de Ventas		556,865			64,095		620,960
403 Gastos Operativos	727,758	1,058,538	408,992	186,634	50,183		2,432,106
Total Costos y gastos	727,758	1,615,403	408,992	186,634	114,278		3,053,066
Resultados por segmentos	B/. 904,218	B/. 394,842	B/. 324,284	B/. 380,423	B/. 47,858	B/. 55,152	2,106,777

Gastos de Administración y Generales	774,058
Mercadeo	314,257
Otros gastos	19,403
Costos de Energía y Mantenimiento	831,017
	1,938,735
Ganancia antes de gastos no Operacionales	168,042
Gastos No Operacionales	
Depreciación	690,538
Intereses ganados / fideicomiso de garantía	(377)
Intereses bancarios	1,005,118
Total de gastos	1,695,279
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. **(1,527,236)**
Promedio Ponderado de Acciones	**1,500,000**
Utilidad (Pérdida) por Acción	B/. **(1.02)**

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 30 de Septiembre de 2017

	Capital en Acciones	*Déficit*	*Patrimonio Neto*
Saldo al 30 de Junio de 2016	B/. 13,425,000	B/. (14,282,865)	B/. (857,865)
Pérdida Neta por el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2016		(802,341)	
Saldo al 30 de Septiembre de 2016	B/. 13,425,000	B/. (15,085,206)	B/. (1,660,206)
Pérdida Neta por el trimestre terminado el 31 de Diciembre 2016		(764,636)	
Saldo al 31 de Diciembre 2016	B/. 13,425,000	B/. (15,849,842)	B/. (2,424,842)
Ganancia Neta por el trimestre terminado el 31 de Marzo 2017		134,430	
Saldo al 31 de Marzo 2017	B/. 13,425,000	B/. (15,715,412)	B/. (2,290,412)
Pérdida Neta por el trimestre terminado el 30 de Junio 2017		(791,097)	
Saldo al 30 de Junio de 2017	B/. 13,425,000	B/. (16,506,509)	B/. (3,081,509)
Pérdida Neta por el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2017		(870,570)	
Saldo al 30 de Septiembre 2017	B/. 13,425,000	B/. (17,377,080)	B/. (3,952,080)

Tropical Resorts International, Inc.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2017

y por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016

	Sep / 2017	*Dic. / 2016*
Flujos de efectivo por actividades operativas		
Pérdida Neta	B/. (1,527,236)	B/. (2,336,415)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciación	690,538	1,021,593
Provisión para cuentas de dudoso cobro	10,563	14,000
Reservas Prima de Antigüedad e Indemnizacion	(45,698)	(55,652)
Ingreso diferido por Licencias Vacacionales	-	9,701
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	273,546	(27,235)
Inventarios	(147,519)	340
Depositos en garantia y otros activos	(13,789)	43,563
Gastos pagados por anticipado	(40,598)	66,913
Aumento en depòsitos y adelantos de clientes	(57,312)	50,724
Cuentas por pagar proveedores y otros	(170,498)	19,245
Gastos acumulados por pagar	917,937	(14,543)
Efectivo neto utilizado en la actividades de operación	(110,065)	(1,207,766)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adiciones a edificio, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(52,400)	(89,079)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversion	(52,400)	(89,079)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Arrendamiento financiero por pagar,neto de abono	(26,218)	(38,233)
Cuenta por pagar Accionista	(2,597,305)	2,877,303
Cuentas por Cobrar con compañías relacionadas	3,080,994	(2,185,865)
Cuentas por Pagar con compañías relacionadas	6,861	(165,382)
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	464,332	487,823
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	301,866	(809,022)
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	605,280	1,414,302
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	B/. 907,145	B/. 605,280

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 2017, 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 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.

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 el valor 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 el 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 ingresos o gastos 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.

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 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, los saldos en efectivo y equivalente de efectivo que mantiene la Compañía se presentaba así:

		Sep/2017		Dic/2016
En Caja	B/.	17,000	B/.	22,000
En bancos a la vista		490,145		183,279
		507,145		205,279
En bancos a plazo fijo, depósito en Unibank, Tasa 4.25%, Vencimiento 30 Noviembre 2017		400,000		400,000
Efectivo disponible sin restricciones	B/.	**507,145**	B/.	**205,279**

5. Cuentas por cobrar, neto

Al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar presentaban los siguientes saldos:

		Sep/2017		Dic/2016
Clientes	B/.	149,289	B/.	428,303
Provisión para cuenta de dudoso cobro		(30,830)		(20,266)
		118,459		408,037
Empleados		17,265		11,798
	B/.	**135,724**	B/.	**419,834**

Al 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, el resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad, se detalla a continuación:

		Sep/2017		Dic/2016
Corriente	B/.	95,637	B/.	371,658
31 a 60 días		19,265		34,576
61 a 90 días		371		5,874
91 a 120 días		20,883		969
más de 120 días		13,133		15,226
	B/.	**149,289**	B/.	**428,303**

Al 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

		Sep/2017		Dic/2016
Saldo al inicio del año	B/.	(20,266)	B/.	(66,278)
Provisión de año para cuentas de dudoso cobro		(15,642)		(14,000)
Eliminación de cuentas incobrables		5,079		60,012
Saldo al final del año	B/.	**(30,830)**	B/.	**(20,266)**

6. Edificio, mobiliario, equipo y mejoras, neto

Al 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, el edificio, mobiliario, equipos y mejoras se conformaba como sigue:

2017

		Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:				
Edificio y mejoras	B/.	21,833,534		21,833,534
Equipo e instalaciones		4,449,385	1,503	4,450,888
Mobiliario y equipo del hotel		4,755,584	23,435	4,779,019
Mobiliario y equipo de oficina		1,304,723	8,712	1,313,435
Equipo rodante y naviero		2,269,593	18,750	2,288,343
Construcción en Proceso		-	165,294	165,294
Costo	B/.	**34,612,819**	**217,694**	**34,830,513**
Depreciación y amortización acumulada:				
Edificio y mejoras	B/.	(7,315,726)	(327,503)	(7,643,229)
Equipo e instalaciones		(1,866,571)	(133,247)	(1,999,818)
Mobiliario y equipo del hotel		(3,904,300)	(199,904)	(4,104,204)
Mobiliario y equipo de oficina		(1,234,852)	(13,941)	(1,248,793)
Equipo rodante y naviero		(2,175,726)	(15,943)	(2,191,669)
	B/.	**(16,497,175)**	**(690,538)**	**(17,187,713)**
Neto	B/.	**18,115,644**	**(472,844)**	**17,642,800**

2016

		Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	B/.	34,612,818	20,025	34,632,843
Depreciación y amortización acumulada		(16,497,175)	(230,318)	(16,727,493)
Costo neto	B/.	**18,115,643**	**(210,293)**	**17,905,350**

7. Equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero

Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero se presentan a continuación:

		2017				
		Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones		Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	B/.	756,286	-		B/.	756,286
Depreciación acumulada		(663,921)	(15,943)			(679,864)
	B/.	92,365	(15,943)		B/.	76,422

		2016				
		Al inicio del año	Adiciones	Disposiciones		Al final del año
Equipo rodante y equipo de cómputo	B/.	715,286	41,000		B/.	756,286
Depreciación acumulada		(640,047)	(23,874)			(663,921)
	B/.	75,239	17,126		B/.	92,365

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 financiero por pagar

Al 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros de los cuales adeuda los siguientes montos:

		Sep/2017		Dic/2016
Porción Corriente	B/.	44,277	B/.	53,859
Porción no corriente		-		16,636
	B/.	**44,277**	B/.	**70,496**

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

2017	B/.	28,293
2018		15,984
	B/.	**44,277**

10. Bonos por pagar

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 30 de Septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la estructura del capital pagado de la Compañía, se constituía como sigue:

		Sept/2017		Dic/2016
Capital pagado autorizado 1,500,000 acciones comunes nominativas y sin valor nominal.	B/.	13,425,000	B/.	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 30 de Septiembre del 2017 y 31 de diciembre de 2016, los costos y beneficios a empleados se resumen a continuación:

		Sept/2017		Dic/2016
Salarios y remuneraciones	B/.	1,503,131	B/.	2,069,448
Prestaciones laborales		431,999		637,756
Otros beneficios a empleados		82,048		111,117
	B/.	**2,017,178**	B/.	**2,818,321**

13. Otros ingresos

Al 30 de Septiembre del 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, los otros ingresos se resumen a continuación:

		Sept/2017		Dic/2016
Marina	B/.	567,099	B/.	835,150
Tiendas		138,558		198,583
Spa		21,915		62,619
Servicios de comunicación		170		405
Otros		56,603		73,520
	B/.	**784,345**	B/.	**1,170,277**

14. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, hasta por tres (3) últimos años, inclusive el período terminado el 31 de Diciembre de 2016.

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.

15. 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%

16. 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.

17. 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 2017 los saldos de cuentas por cobrar y depósitos en bancos no han excedido el límite de crédito y la administración no espera ninguna pérdida por incumplimiento de las contrapartes antes mencionadas.

Riesgo de liquidez
La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización; además cuenta con líneas de crédito en instituciones financieros que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Asimismo, la Gerencia realiza proyecciones de liquidez de la Compañía sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados. El flujo de efectivo proyectado para Septiembre de 2017 se muestra a continuación:

Detalle		Monto
Saldo inicial de efectivo	B/.	605,280
Flujos de efectivo utilizados en las operaciones		(110,065)
Flujos provenientes en inversiones de capital		(52,400)
Flujos utilizados en financiamientos		464,332
Saldos final de efectivo	B/.	**907,145**

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 2017			
Arrendamiento financiero	28,293	15,984	
Cuentas por pagar, proveedores	139,103		
Gastos acumulados por pagar	1,413,323		
Bonos por pagar			18,250,000

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

Revisado por
Miguel Martínez
Gerente General

Autorizado por
Ing. Herman Bern Pittí
Representante Legal

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