Estados financieros consolidados compilados e informe de los auditores

R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias
(Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2014

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

R. G. Hotels, Inc. y subsidiarias
(Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de compilación de los auditores independientes	1 - 3
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados compilados	8 - 24
Consolidación del estado de situación financiera	25
Consolidación del estado de resultados integrales	26
Consolidación del estado de cambios en el patrimonio	27
Consolidación de gastos de ventas, generales y administrativos	28

Grant Thornton | An instinct for growth™
Cheng y Asociados

Informe de los auditores independientes

Grant Thornton Cheng y Asociados
Apartado 0823-01314
Avenida 1ª C Norte, El Carmen, Nº 111
Panamá
República de Panamá
T +507 264 9511
F +507 263 84-41
www.gt.com.pa

A la Junta Directiva
R. G. Hotels, Inc. y subsidiarias
(Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Hemos compilado los estados financieros adjuntos de **R. G. Hotels, Inc. y subsidiarias** (Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.) (el Grupo) basado en la información que la Administración ha proporcionado. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Realizamos este trabajo de compilación, de conformidad con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4410 (Revisada), Trabajos de Compilación.

Hemos aplicado nuestra experiencia en materia de contabilidad y presentación de informes financieros para asistirles en la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes, incluyendo los principios de integridad, objetividad, competencia y debido cuidado profesional.

Estos estados financieros y la exactitud e integridad de la información utilizada para su compilación son responsabilidad de la Administración.

Debido a que un trabajo de compilación no es un trabajo para atestiguar, no es requerido que verifiquemos la exactitud o integridad de la información proporcionada por la Administración para elaborar estos estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría o una conclusión de revisión sobre si los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el desarrollo de nuestro trabajo de compilación de los estados financieros consolidados de **R. G. Hotels, Inc. y subsidiarias** (Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.) (el Grupo) al 31 de diciembre de 2014, la Administración del Grupo nos ha informado sobre las siguientes situaciones:

El Grupo no cuenta con las bases de datos completas de los registros contables relacionadas con las transacciones realizadas durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre 2014. Esto no permite evaluar la integridad de las transacciones registradas en dicho período, así como de los saldos acumulados al 31 de diciembre de 2014.

En las áreas de efectivo y obligaciones bancarias del Grupo, no se cuenta con las conciliaciones bancarias al 31 de diciembre de 2014 que permitan confirmar los saldos con las instituciones bancarias a esa fecha. Debido a estas limitaciones, la Administración no ha podido validar en su totalidad los saldos a favor y/o las obligaciones del Grupo, así como los acuerdos y sus respectivos términos que el Grupo mantenía a esa fecha con las instituciones financieras. Por lo anterior, no ha sido posible identificar asuntos que pudieran generar ajustes y sus efectos los estados financieros consolidados, si los mismos fuesen necesarios.

Las cuentas por cobrar - clientes del Grupo al 31 de diciembre de 2014, ascendían a la suma de B/.3,362,359, producto de la actividad hotelera y de la venta de apartamentos. No se cuenta con un registro auxiliar adecuado de las cuentas por cobrar - clientes, por lo que no fue posible una evaluación de la razonabilidad en cuanto a la existencia y recuperación de los saldos a esa fecha. El Grupo no ha efectuado un análisis para determinar la necesidad de una provisión para posibles pérdidas por cuentas incobrables.

La subsidiaria Casa de Campo Farallón, S. A. mantenía al 31 de diciembre de 2014 un inventario de consumibles por la suma de B/.488,406. Se pudo determinar que no se mantiene una política definida para la amortización y cargos a resultados de estas partidas en base al uso o desgaste dentro de la operación del hotel, ya que algunas de estas mantenían los mismos saldos desde que fueron adquiridas.

La subsidiaria Casa de Campo Farallón, S. A. mantenía al 31 de diciembre de 2014, un inventario de apartamentos disponibles para la venta por la suma de B/.18,009,500. No se cuenta con un registro auxiliar de esta cuenta, mediante el cual se pueda validar las unidades o apartamentos incluidos en este saldo y las partidas que componen el costo unitario de los mismos.

El estado consolidado de situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2014 incluía propiedades, equipos y mejoras, neto de depreciación acumulada, por un total de B/.20,755,025. La Administración nos informó que no cuenta con un detalle o auxiliar adecuado de este importante activo a esa fecha. Debido a esta limitación no es posible comprobar la razonabilidad en la existencia del mismo y su apropiada valuación en la aplicación de la respectiva depreciación y amortización a esa fecha.

A la fecha de los estados financieros consolidados compilados, como se indica en la nota 9, el Grupo mantenía cuentas por cobrar - partes relacionadas por B/.4,223,116, neto de provisión para cuentas incobrables por B/.6,156,979 y cuentas por pagar - partes relacionadas por B/.6,192,624. El estatus de estas cuentas al 31 de diciembre de 2014, no ha sido definido por la Administración, por lo tanto no es posible evaluar los efectos de los ajustes sobre estas cuentas, tanto en la situación financiera como en los resultados del Grupo, si los mismos fueran necesarios.

La subsidiaria Blue Vacation, S. A. cuya actividad es la venta de paquetes vacacionales, reconoce sus ingresos al momento de la venta de dichos paquetes. Estos paquetes serán consumidos por los clientes en forma gradual, a través de puntos vacacionales, al utilizar las facilidades de los hoteles participantes. No se cuenta con un registro auxiliar mediante el cual se pueda verificar la razonabilidad en el método de reconocimiento de ingresos utilizado por la subsidiaria y sus posibles efectos sobre el monto reflejado en el estado consolidado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2014, por la suma de B/.1,738,027.

Al 31 de diciembre de 2014, la Administración ha determinado que mantenía inversiones en las sociedades Administradora Corona, S. A. y Administradora Coronado, S. A. Como se menciona en la nota 11, estas inversiones representan el 100% de participación accionaria en estas sociedades. Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2014, no incluyen las cifras consolidadas de estas subsidiarias, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, y las mismas se presentan al costo de adquisición. En adición, a esa fecha el Grupo, no ha efectuado una evaluación de los derechos de operación adquirido de P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Playa Coronado y Edificio Turístico Condo Hotel Ibiza Playa Corona, que se reflejan en el estado consolidado de situación financiera por valor de B/.10,716,475.

Como se menciona en la nota 3, los estados financieros consolidados de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias**, al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados sobre la base de que el Grupo continuará como negocio en marcha. El resultado de las operaciones del año terminado el 31 de diciembre de 2014 y el capital de trabajo negativo a esa fecha, puede tener un efecto en sus proyecciones para continuar como negocio en marcha. La Administración estima que esta situación será resuelta una vez que lleve a cabo los planes desarrollados para mejorar la situación del Grupo.

Otros Asuntos

Los estados financieros consolidados de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias**, al 31 de diciembre de 2013, fueron auditados por otros auditores independientes quienes emitieron una opinión sin salvedades en su informe fechado el 20 de marzo de 2014 y se presentan únicamente para efectos comparativos.

Grant Thornton Cheng y Asociados

25 de mayo de 2015
Panamá, República de Panamá

(Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2014

	Notas		2014	2013
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y bancos	4	B/.	**601,832**	3,126,295
Cuentas por cobrar, neto	5		**3,362,359**	1,339,752
Cuentas por cobrar - otras	6		**-**	7,727,670
Inventarios de consumibles de hotel	7		**488,406**	381,532
Total de activos corrientes			**4,452,597**	12,575,249
Activos no corrientes				
Inventarios de apartamentos disponibles	8		**18,009,500**	18,276,000
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9		**4,223,116**	7,987,050
Construcciones inmobiliarias	10		**6,054,759**	4,629,336
Propiedades hoteleras adquiridas	11		**10,716,475**	10,716,475
Propiedades, mejoras y equipos - neto	12		**20,755,025**	20,822,141
Terrenos para desarrollos inmobiliarios y hoteleros	13		**20,071,860**	20,071,860
Otros activos hoteleros	14		**83,164**	1,848,739
Contratos por cobrar de apartamentos vendidos	23		**1,052,167**	10,201,320
Cuotas por facturar de planes vacacionales			**-**	2,264,453
Total activos no corrientes			**80,966,066**	96,817,374
Total de activos		B/.	**85,418,663**	109,392,623

	Notas		2014	2013
Pasivos y patrimonio				
Pasivos circulantes:				
Préstamos por pagar	15	B/.	**24,168,172**	20,687,834
Obligaciones bajo arrendamiento financiero			**124,688**	146,276
Valores comerciales negociables	16		**15,000,000**	15,000,000
Cuentas por pagar - proveedores			**1,929,341**	1,749,962
Otras cuentas por pagar	23		**2,444,890**	2,177,865
Adelantos recibidos de hospedaje	18		**2,542,600**	1,203,313
Total de pasivos circulantes			**46,209,691**	40,965,250
Pasivos no circulantes:				
Cuentas por pagar - relacionadas	9		**6,192,624**	4,337,391
Préstamos por pagar - largo plazo	15		**-**	7,148,449
Bonos corporativos por pagar	17		**15,000,000**	14,797,000
Ventas por transferir de apartamentos vendidos			**-**	12,222,121
Cuotas por devengar planes vacacionales			**-**	2,264,453
Total pasivos no corrientes			**21,192,624**	40,769,414
Total pasivos			**67,402,315**	81,734,664
Compromisos y contingencias	19		**-**	-
Patrimonio:				
Capital pagado	26		**9,965,622**	9,965,622
Déficit acumulado			**(11,671,987)**	(2,030,376)
Revalorización de las propiedades	13		**19,722,713**	19,722,713
Total de patrimonio			**18,016,348**	27,657,959
Total de pasivos y patrimonio		B/.	**85,418,663**	109,392,623

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados compilados.

Estado consolidado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	Notas		2014	2013
Ventas y otros ingresos		B/.	**10,829,135**	40,114,072
Costos de venta y operación hotelera			**3,558,692**	31,521,428
Ganancia bruta			**7,270,443**	8,592,644
Gastos generales y administrativos			**5,304,995**	3,657,838
Alquiler			**140,678**	461,011
Depreciación y amortización	12		**618,616**	173,121
Publicidad y mercadeo			**267,000**	266,158
Honorarios			**883,647**	-
Electricidad y teléfono			**1,173,304**	1,139,090
Servicios legales			**21,454**	-
Mantenimiento y gastos de oficina			**308,959**	625,192
Provisión para cuentas incobrables - accionista	9		**6,156,979**	-
Otros			**-**	7,667
Total de gastos administrativos			**14,875,632**	6,330,077
(Pérdida) ganancia en operaciones			**(7,605,189)**	2,262,567
Gastos financieros	9		**2,036,422**	76,885
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta			**(9,641,611)**	2,185,682
Impuesto sobre la renta	20		**-**	138,440
(Pérdida) utilidad neta		B/.	**(9,641,611)**	2,047,242

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados compilados.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	Nota		Capital pagado	Déficit acumulado	Revalorización de propiedades	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2013		B/.	9,965,622	(4,071,700)	19,722,713	25,616,635
Ajuste de período anterior			-	(5,918)	-	(5,918)
Utilidad neta			-	2,047,242	-	2,047,242
Saldo al 31 de diciembre de 2013			9,965,622	(2,030,376)	19,722,713	27,657,959
Pérdida neta			**-**	**(9,641,611)**	**-**	**(9,641,611)**
Saldo al 31 de diciembe de 2014		B/.	**9,965,622**	**(11,671,987)**	**19,722,713**	**18,016,348**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados compilados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	Notas		2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:				
(Pérdida) utilidad neta		B/.	**(9,641,611)**	2,047,242
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	12		**618,616**	173,121
Provisión para cuentas incobrables	9		**6,156,979**	-
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo			**(2,866,016)**	2,220,363
Partes relacionadas, netas			**(3,973,679)**	(4,794,486)
Cuentas por cobrar			**5,705,063**	3,794,018
Apartamentos vendidos por transferir			**9,149,153**	(27,618,718)
Inventario de apartamentos disponibles			**266,500**	(2,655,725)
Inventario de mercancías			**(106,874)**	(82,655)
Adelantos recibidos de clientes			**1,339,287**	966,736
Cuentas por pagar			**179,380**	1,209,661
Pasivos acumulados			**267,024**	138,440
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación			**9,959,838**	(26,822,366)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:				
Construcciones inmobiliaria			**(11,881,969)**	26,480,305
Propiedades, mobiliario, equipos y mejoras	12		**(551,501)**	(571,360)
Aumento de otros activos			**-**	(7,417,901)
Propiedades hoteleras adquiridas			**-**	(10,716,474)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión			**(12,433,470)**	7,774,570
Flujo de efectivo actividades de financiamiento:				
Emisión de valores y financiamiento neto			**(50,831)**	16,295,819
Aumento de capital			**-**	5,716,475
Ajuste de periodo anterior			**-**	(5,917)
Amortización de bonos neto			**-**	(271,238)
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento			**(50,831)**	21,735,139
(Disminución) aumento neto de efectivo neto			**(2,524,463)**	2,687,343
Efectivo al inicio del año			**3,126,295**	438,952
Efectivo al final del año		B/.	**601,832**	3,126,295

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados compilados.

Notas a los estados financieros consolidados compilados

31 de diciembre de 2014

1 Descripción del negocio

R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias son sociedades que están organizadas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y funcionan como administradoras, desarrolladoras, promotoras de proyectos inmobiliarios y urbanísticos y en la industria hotelera. Un resumen de las mismas es como sigue:

R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias (Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.) es una sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 8721 del 15 de junio de 2005. El objetivo de la sociedad es invertir en el desarrollo de proyectos y otros negocios a través de compañías subsidiarias. El capital autorizado de la sociedad está representado por 500 acciones comunes nominativas o al portador sin valor nominal.

Actualmente la sociedad, a través de distintas compañías subsidiarias desarrolla proyectos de zonas turísticas en Playa Blanca, Rio Hato. Estos complejos fueron desarrollados bajo la franquicia Wyndham Grand y Casa Grande en la modalidad de Condo-Hotel y residencias. La cantidad de unidades habitacionales desarrolladas y en proceso de desarrollo asciende a 1,107 unidades (220 habitaciones más 887 unidades de condominio).

La empresa está establecida en el cuarto piso, oficina 401 del Edificio Torre de las Américas, Punta Pacifica, Panamá, República de Panamá.

Casa de Campo Farallón, S. A., es una sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 12826 del 18 de diciembre de 1996. El objetivo de la sociedad es la construcción y operación de un complejo hotelero y Condo-Hotel de 241 unidades habitacionales en el área turística de Playa Blanca, Rio Hato, bajo la franquicia Wyndham Grand. El desarrollo comprende la construcción de condominios para Hotel, Lofts y Residencias. Las instalaciones son integradas con piscinas, jardines, restaurantes, lobbies, sala de convenciones, bares, y discotecas entre otras facilidades. El capital autorizado de la sociedad está representado por 500 acciones comunes sin valor nominal.

Blue Vacation, S. A., es una sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y se dedica al servicio de venta de planes de hospedajes vacacionales.

Farallón Land, Corp., es una sociedad incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública número 9843 inscrita el 17 de octubre de 2008. Posee un terreno urbanizable en el área de Playa Blanca, Rio Hato. Su capital autorizado está representado por 1,000 acciones comunes sin valor nominal.

A principios del año 2015, el contrato que mantenía el Grupo con Wyndham Hotel Group International, Inc., fue dado por terminado por las partes. (Ver nota 28)

Los estados financieros consolidados compilados de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias** (Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.) (el Grupo), al 31 de diciembre de 2014, fueron autorizados para su emisión por la Administración del Grupo, el 25 de mayo de 2015.

2 Políticas de contabilidad significativas

Las primeras políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados compilados se presentan seguidamente. Estas políticas han sido consistentemente utilizadas para el periodo presentado, a menos que exprese lo contrario.

Base de preparación

Los estados financieros consolidados compilados del el Grupo (que incluyen **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias**, Blue Vacation, S. A., Farallón Land Corp., y Casa de Campo Farallón, S. A.) han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación del costo para los terrenos. Otros activos y pasivos financieros se presentan a costo amortizado.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros consolidados compilados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia del Grupo efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y la revelación de pasivos contingentes. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones más importantes son la provisión para cuentas incobrables, pérdida por deterioro de activos, la vida útil estimada de los activos fijos y la provisión para prima de antigüedad e indemnización.

Unidad monetaria

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

Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados compilados al 31 de diciembre de 2014, incluyen las cuentas de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias**, Casa de Campo Farallón, S. A., Blue Vacation, S. A. y Farallón Land, Corp., quienes mantienen una administración conjunta (ver nota 1). Todos los saldos y transacciones entre compañías han sido eliminados en la consolidación.

Reclasicaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 se han efectuado reclasificaciones para facilitar su comparación con el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de cambio consolidado de flujos de efectivo, se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos en bancos y las inversiones temporales con vencimiento menos de tres meses.

Cuentas con partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas se han clasificado como no corriente para cuentas por cobrar y pagar.

Inventarios
Los inventarios de mercancía se registran al costo promedio.

Los inventarios de apartamentos para la venta están registrados al costo estimado de construcción, calculada sobre apreciaciones de avaluadores independientes y reconocidos en el ramo, y de estimaciones de ingeniería de la empresa.

Propiedades, mejoras y equipos
Los terrenos se presentan en el estado consolidado de situación financiera al costo de adquisición ajustado por revaluación. Las mejoras y el equipo se presentan al costo de adquisición original menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan para aumentar el importe del mobiliario y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan como costo a resultados del periodo en que se incurren siguiendo el principio de devengado.

Los porcentajes anuales de depreciación y amortización aplicados a la propiedad, mejoras, mobiliario, equipo y enseres son los siguientes:

Edificaciones y mejoras	1.66%
Maquinaria y equipo	5.00% - 10.00%
Equipo de oficina	10.00%
Mobiliario del hotel	5.00%
Equipo de cocina	5.00%
Lencería	16.66%
Recreación	20.00%

Impuesto sobre la renta
El impuesto estimado sobre la renta se calcula sobre los ingresos netos gravables a una tasa de veinticinco por ciento. En base a las leyes especiales de incentivos fiscales, las compañías que operan y se registran en el sector hotelero, y se les otorga el incentivo de acuerdo a la Ley No.8 de Turismo, están exentas del impuesto sobre la renta sobre las operaciones hoteleras en zonas de interés turístico por un periodo de 15 años.

Reconocimiento del ingreso
Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar a clientes y a empresas afiliadas, y representan los importes a cobrar por ventas y por los servicios administrativos prestados en el marco ordinario de la actividad respectiva. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero.

Reconocimiento de gastos y costos
Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno. Los costos de construcción se reconocen bajo el método de obra terminada.

Deterioro de activos
La Administración evalúa los valores en libros de los activos financieros y otros activos de las entidades a la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de un deterioro de su valor. Si existe tal evidencia, se estima un valor de recuperación y se reconoce una pérdida por el deterioro al presentar el valor de recuperación estimado. La pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Existe indicación de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero cuando la información observable muestre, entre otras: dificultad financiera de un deudor, incumplimiento del contrato, morosidad en los pagos de un deudor, concursos de acreedores o quiebra de un deudor, dificultad del deudor de generar futuros flujos de fondos o proveer de garantías colaterales liquidas, condiciones económicas que propicien incumplimientos.

Nuevas normas e interpretaciones emitidas que no han sido adoptadas
A la fecha de la autorización de los estados financieros consolidados compilados, existen nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2014, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados compilados.

- NIC 19 (Enmienda) - Beneficios a los Empleados - Planes de beneficios definidos: Contribuciones de los empleados, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio de 2014.

- NIC 16 (Enmienda) - Propiedad Planta y Equipo - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización; tratamiento contable de las plantas que se mantienen para producir frutos, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIC 27 (Enmienda) - Estados Financieros Separados - Método de la participación en los estados financieros separados, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIC 28 (Enmienda) - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIC 38 (Enmienda) - Activos Intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIIF 10 (Enmienda) - Estados Financieros Consolidados - Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIIF 11 (Enmienda) - Acuerdos Conjuntos - Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIIF 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas - Especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes- Establecer los principios de revelación en los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros - Nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros (reemplazo de la NIC 39), efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

De acuerdo a la Administración del Grupo, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros consolidados compilados.

3 Negocio en marcha

La nueva Administración ha desarrollado planes para mejorar la situación financiera de el Grupo a futuro, los cuales incluyen las siguientes acciones:

- Restructuración financiera del Grupo con el propósito de financiar la operación de la manera correcta. En el caso de Banistmo, S. A., el banco con la mayor relación bancaria en estos momentos, se iniciaron conversaciones para renegociar el préstamo a corto plazo, con el propósito de convertirlo en una deuda a largo plazo en los próximos meses. Esto mismo se pondrá en ejecución para los préstamos con otros bancos, de manera que se logre organizar la tesorería del Grupo de una manera correcta.

- Adicionalmente, el Grupo planea refinanciar toda la deuda anterior (incluyendo préstamos bancarios y bonos a corto y largo plazo) con una nueva emisión a largo plazo, que nos permita terminar los proyectos en marcha, los cuales pudieran ofrecer una ganancia tal, que una parte de la nueva deuda pudiera ser repagada en los próximos 18 meses, subsecuentes a la obtención de los recursos. El proyecto Acqua de Torre y Villas también incrementara sustancialmente los ingresos producto de las operaciones hoteleras del Grupo.

- Incrementar las ventas del grupo por medio de ventas internacionales, para lo cual ya se establecieron negociaciones con diversos grupos internacionales de operadores de turismo, los cuales trasladarían turistas internacionales a nuestras instalaciones a la mayor brevedad, aprovechando las ventajas competitivas y comparativas de nuestros hoteles de playa.

- Reestructuración contable del Grupo para sincerar los estados financieros, y mostrar la situación financiera consolidada del Grupo. De esta manera se puede cumplir cabalmente con las obligaciones legales del Grupo y se puede empezar a crear valor para los accionistas, los empleados, los huéspedes y los acreedores.

Los estados financieros consolidados compilados de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados sobre la base que el Grupo continuará como negocio en marcha. A esa fecha, el resultado de las operaciones, incluyendo las reservas sobre posibles saldos incobrables con partes relacionadas, ha incrementado el déficit acumulado del Grupo y en adición se muestra un capital de trabajo negativo.

La Administración considera que una vez implementados los planes antes descritos, se podrá revertir la actual situación financiera del Grupo.

4 Efectivo y bancos

Al 31 de diciembre, los saldos del efectivo comprenden el efectivo y los depósitos en bancos a corto plazo y se presentan para propósito de conciliación de flujos de efectivo. El valor en libros es igual al valor razonable de estos activos.

		2014	2013
Efectivo y banco	B/.	**29,409**	35,250
Cuenta corriente		**572,423**	389,795
Depósito a plazo		**-**	2,701,250
	B/.	**601,832**	3,126,295

5 Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por cobrar representan cargos recuperables a corto plazo. El valor en libros se aproxima a su valor razonable. Un detalle es como sigue:

		2014	2013
Cuentas por cobrar - neto			
Clientes e Instituciones - Hospedajes	B/.	**90,167**	44,196
Agencias - Hospedajes		**896,656**	505,010
Contratos de Membresía Vacacional		**1,684,328**	790,546
Apartamentos vendidos		**691,208**	-
	B/.	**3,362,359**	1,339,752

6 Cuentas por cobrar – otras

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar - otras se presentan de la siguiente manera:

		2014	2013
Cuentas por cobrar - otras			
Grupo Limón, S.A.	B/.	-	300,000
Ocean Blue Horizon, S. A.		-	181,905
Galmar Enterprises, S. A.		-	74,000
Destiny Real Estate, S. A.		-	445,326
Cartas bancarias cedidas de clientes por cobrar		-	1,222,260
Producto de venta de acciones		-	4,000,000
Contratos y saldos cedidos por cobrar		-	1,052,165
Otras		-	452,014
	B/.	-	7,727,670

7 Inventario de consumibles de hotel

Al 31 de diciembre, los inventarios de consumibles de hotel estaban compuestos de la siguiente forma:

		2014	2013
Inventario de consumibles:			
Alimentos y bebidas	B/.	**170,159**	256,712
Suministros generales		**318,247**	124,820
	B/.	**488,406**	381,532

8 Inventarios de apartamentos disponibles

Al 31 de diciembre, los inventarios lo constituyen los siguientes conceptos de la operación hotelera:

		2014	2013
Inventario de apartamentos en uso - 47 apartamentos amoblados			
Condo - Hotel Wyndham Playa Blanca	B/.	**18,009,500**	18,276,000

9 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue a continuación:

		2014	2013
Cuentas por cobrar - relacionadas:			
Bambito Forrest Resort	B/.	-	490,883
RG Inmobiliaria		-	3,515,294
Destiny Real Estate		-	445,326
Administración Corona		**2,175,316**	-
Blue Playa Blanca Colombia SAS		-	103,924
Administración Coronado		**2,047,800**	-
Galmar Enterprises		-	74,000
Casa de Campo Farallon		-	1,028,337
Carnnot Investments		-	1,698,671
RG Hoteles Panama City		-	574,260
Accionista		**6,156,979**	-
Otros		-	56,355
		10,380,095	7,987,050
Provisión para cuentas incobrables		**(6,156,979)**	-
	B/.	**4,223,116**	7,987,050
Cuentas por pagar - relacionadas:			
Accionista	B/.	-	3,293,675
RG Inmobiliaria, S. A.		-	367,630
Carnnot Investment, S. A.		-	529,157
Inversiones Santa Fe Holding, S. A.		-	482
RG Concepto Urbano, S. A.		-	146,447
Guardian Financial Group.		**5,171,961**	-
Navali Investment, Inc.		**1,020,663**	-
	B/.	**6,192,624**	4,337,391
Intereses entre parte relacionadas:			
Intereses pagados:			
Guardian Finance Group	B/.	**28,448**	-

Las cuentas representan transacciones realizadas para reinvertir en proyectos de desarrollo relacionados al grupo inmobiliario. Estas cuentas no tienen, fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

La cuenta por pagar a Guardian Finance Group corresponde a préstamo renovable en 180 días, con una tasa de interés del 8 ½%. No obstante el vencimiento original pactado, las partes han acordado que esta deuda no será exigible en los próximos doce (12) meses.

10 Construcciones inmobiliarias

Al 31 de diciembre, las cuentas de construcción presentadas por los contratistas y otros costos de dotación incurridos son como sigue:

		2014	2013
Construcciones de Proyecto Aqua y Villas	B/.	**6,054,759**	3,113,736
Edificaciones y otros costos - Wyndham PB		-	1,515,600
	B/.	**6,054,759**	4,629,336

Casa Campo Farallón, S. A. inicia operaciones a partir de Agosto de 2012 bajo la franquicia de la cadena de administración internacional "Wyndham Grand" en la modalidad de "todo incluido", y a la fecha, algunas mejoras mayores siguen en proceso. La Compañía inicio en el 2013 dos nuevos proyectos para Condo - Hotel y Villas dentro de los terrenos propios en el área de Playa Blanca.

11 Propiedades hoteleras adquiridas

Al 31 de diciembre, las propiedades se describen a continuación:

		2014	2013
P.H. Turístico Hotel Ibiza Playa Corona	B/.	**4,182,000**	4,182,000
P.H. Turístico Hotel Ibiza Playa Coronado		**6,534,475**	6,534,475
	B/.	**10,716,475**	10,716,475

El Grupo adquirió el derecho de operación sobre varias fincas dentro de estos desarrollos que a la fecha están terminados y en funcionamiento. Los valores de estas propiedades han sido determinados en base a avalúos independientes realizados por la compañía IBS Avalúos el 11 de Septiembre de 2012 y de fecha 14 de febrero de 2013.

12 Propiedades, mejoras y equipos - neto

Al 31 de diciembre, las propiedades, mejoras y equipos es como sigue:

		31 de diciembre de 2014			
		Edificio y mejoras	**Mobiliario enseres y equipos**	**Software**	**Total**
Costo					
Al 31 de diciembre de 2013	B/.	12,655,932	8,181,711	181,164	21,018,807
Aumento		484,131	59,450	7,919	551,500
Al 31 de diciembre de 2014		**13,140,063**	**8,241,161**	**189,083**	**21,570,307**
Depreciación y amortización acumulada					
Al 31 de diciembre de 2013		84,484	89,565	22,617	196,666
Aumento		43,766	548,791	26,059	618,616
Al 31 de diciembre de 2014		**128,250**	**638,356**	**48,676**	**815,282**
	B/.	**13,011,813**	**7,602,805**	**140,407**	**20,755,025**

		31 de diciembre de 2013			
		Edificio y mejoras	Mobiliario enseres y equipos	Software	Total
Costo					
Al 1 de enero de 2013	B/.	12,560,105	7,706,178	177,082	20,443,365
Aumento		95,827	475,533		571,360
Ajustes		-	-	4,082	4,082
Al 31 de diciembre de 2013		12,655,932	8,181,711	181,164	21,018,807
Depreciación y amortización acumulada					
Al 1 de enero de 2013		-	6,040	17,505	23,545
Aumento		84,484	83,525	5,112	173,121
Al 31 de diciembre de 2013		84,484	89,565	22,617	196,666
	B/.	12,571,448	8,092,146	158,547	20,822,141

13 Terrenos para desarrollos inmobiliarios y hoteleros

Al 31 de diciembre, los terrenos para desarrollos inmobiliarios y hoteleros son como sigue a continuación:

		2014	2013
Terrenos			
Casa de Campo Farallón, S. A.	B/.	**14,996,860**	14,996,860
Farallón Land, Corp.		**5,075,000**	5,075,000
	B/.	**20,071,860**	20,071,860

Los terrenos se presentan en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable en función del valor del mercado, determinándose este valor razonable en el mes de mayo de 2010 para las fincas de Casa Campo Farallón, S. A. y en enero de 2011 para Farallón Land, Corp., a partir de las tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo.

Las revalorizaciones se realizan con suficiente regularidad, de forma que el importe en libros no difiera sustancialmente del que se determinaría utilizando los valores razonables en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Lo siguiente es un detalle de la revalorización de los terrenos:

		2014	2013
Revalorización de terrenos:			
Valor de adquisición revaluado	B/.	**6,383,965**	6,383,965
Incremento del valor de mercado		**13,338,748**	13,338,748
Totales	B/.	**19,722,713**	19,722,713

14 Otros activos hoteleros

Al 31 de diciembre, los otros activos hoteleros se componen de:

		2014	2013
Gastos pre operativos de instalaciones hoteleras	B/.	**83,164**	1,848,739

15 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, los préstamos por pagar son como sigue a continuación:

		2014	2013
Préstamos			
Banistmo, S. A. préstamo interino de construcción con vencimiento corriente, renovable, con una tasa de interés anual de entre 6.50% y 8.00%, pagaderos mensualmente, garantizados con hipoteca y anticresis sobre las fincas donde se desarrolla el proyecto y fianza personal del accionista.	B/.	**13,520,575**	13,803,457
Banco LAFISE Panamá, S. A. - pagaré con vencimiento el 13 de marzo de 2015 a una tasa de interés anual de 2.5% y con garantía de depósito a plazo fijo.		**-**	2,500,000
Helefactor Corp. financiamiento con vencimiento renovable, con una tasa de interés del 2% mensual.		**1,736,094**	1,736,094
St. Georges Bank & Company, Inc. préstamo comercial a corto plazo, con garantía de accionistas con tasa de interés corriente.		**988,702**	1,059,289
Banco LAFISE Panamá, S. A. - financiamiento a corto plazo con garantía de accionistas a una tasa de interés del 6%.		**546,856**	300,000
Banco Banisi, S. A. - línea de crédito a corto plazo con garantía del accionista a una tasa de interés del 8%.		**-**	750,000
Banco Pichincha Panamá, S. A. - línea de crédito a corto plazo con garantía del accionista a una tasa de interés del 8%.		**300,000**	300,000
Caja de Ahorros, préstamos hipotecarios a largo plazo con vencimiento a 5 años, prorrogables, a opción del banco tasa de interés de libor más 4.5% anual, con garantía de fincas de compañías relacionadas cesión de acciones de compañías relacionadas y fianza personal solidaria e ilimitadas de compañías relacionadas y de los accionistas.		**4,688,582**	5,000,000
Jets Tream International, Ltd., préstamo comercial con vencimiento renovables, con tasa de interés del 5% anual.		**2,077,176**	2,297,173
Sobregiros bancarios y otros		**310,187**	90,270
		24,168,172	27,836,283
Menos porción corriente		**24,168,172**	20,687,834
	B/.	**-**	7,148,449

Ver nota 28, eventos posteriores, para más información sobre la deuda con la Caja de Ahorros.

16 Valores comerciales negociables

Al 31 de diciembre, los valores comerciales negociables están representados de la siguiente manera:

		2014	2013
Emisiones de valores			
Valores Comerciales Negociables emitidos en agosto de 2012 (inicialmente), renovados y con vencimiento en febrero 2015 y julio 2015.	B/.	**15,000,000**	15,000,000

El Grupo mantiene en el fondo de fideicomiso administrado por ABS Trust, Inc., patrimonio por un monto de B/.18,924,556, declarado por ABS Trust, Inc. al 31 de diciembre de 2014. Este fideicomiso constituye la garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los VCN´s.

17 Bonos corporativos

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar corresponden a emisión realizada por **RG Hotels Inc.** Estos bonos fueron suscritos principalmente por Banco LAFISE Panamá, S. A. y tienen una vigencia de 5 años y una tasa de interés de 8.25% anual. Esta emisión está garantizada por un fideicomiso B/.15,000,000 (2013 - B/.14,797,000). Ver nota 19.

18 Adelantos recibidos de hospedaje

Al 31 de diciembre de 2014, los adelantos recibidos representan abonos para reserva de estadía en el Wyndham Grand Hotel Playa Blanca por parte de clientes y de agencias mayoristas y adelantos recibidos de clientes de ventas inmobiliarias de los proyectos en curso por B/.2,542,600 (2013 - B/.1,203,313).

19 Compromisos y contingencias

Compromisos:

Valores Comerciales Negociables y Bonos Corporativos

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante las resoluciones SMV No.250-12 de fecha 31 de julio de 2012 y SMV No.265-12 de fecha de 8 de agosto de 2012 aprobó registrar los siguientes valores de R.H. Hotels, Inc.

a. Valores Comerciales Negociables por un valor nominal de hasta $15,000,000 (quince millones de dólares). La tasa de interés será de 7.25% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal emitido y en circulación. El capital de los Valores Comerciales Negociables será pagado en su totalidad en la fecha de vencimiento de los mismos. Estos valores están garantizados con fideicomiso administrado por ABS Trust Inc., cuyo patrimonio asciende a B/.18,924,556.

b. Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta $15,000,000 (quince millones de dólares). Los bonos tendrán una duración de 5 (cinco) años contados a partir de su fecha de emisión de la oferta pública. La tasa de interés de los bonos será de 8.25% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los bonos emitidos y en circulación hasta el vencimiento del mismo o hasta su fecha de redención en caso de darse la misma. Estos bonos están garantizados con Fideicomiso administrado por ABS Trust Inc., con un patrimonio de B/.19,663,026.

Contrato de Franquicia – WYNDHAM HOTEL GROUP INTERNATIONAL, INC.
El Grupo mantiene un Contrato de Franquicia (Franchise Agreement) con la cadena internacional Wyndham Hotel Group International, Inc., a través de la subsidiaria Casa de Campo Farallón, S. A. Mediante este contrato, Casa de Campo Farallón, S. A. es autorizada para poder operar el hotel de su propiedad, utilizando la marca "Wyndham Grand" y los servicios asociados a la marca a partir de su apertura. Los servicios incluyen el sistema de reservaciones, publicidad, mercadeo y entrenamiento del personal.

De acuerdo al contrato, el hotel debe ser operado durante la vigencia del contrato, cumpliendo con todos los estándares y requerimientos de la marca ("System Standards").

Los honorarios que el Grupo se obliga a pagar a Wyndham Hotel Group International, Inc., en adición a los honorarios iniciales descritos en el contrato, por los servicios de franquicia son los siguientes:

- Regalías – equivalente a un porcentaje (%) aplicado al Ingreso Bruto de Habitaciones (Gross Room Revenue) del hotel, calculado y acumulado en forma mensual, el cual corresponde a los derechos de la marca y el uso del sistema.
- Honorario de mercadeo – equivalente a un porcentaje (%) aplicado al Ingreso Bruto de Habitaciones (Gross Room Revenue) del hotel, en concepto de publicidad, relaciones públicas, mercadeo, entrenamiento, reservaciones, ventas globales y otros servicios asociados, calculado y acumulado igualmente en forma mensual.

El término de vigencia del Contrato de Franquicia es de quince (15) años, sin derecho a renovación. Sin embargo, si Wyndham Hotel Group International, Inc., es requerido para ofrecer derechos de renovación, por los requerimientos legales, y El Grupo lo desea, éste podrá aplicar para una renovación por lo menos seis (6) meses antes de la terminación del Contrato.

El contrato incluye cláusulas en donde se establecen las causales de terminación del mismo, así como de indemnización en caso de incumplimiento de las partes.

A principios del año 2015, el contrato de Franquicia entre el Grupo y Wyndham Hotel Group International, Inc., fue dado por terminado por ambas partes. Ver nota 28 para mayores detalles.

Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2014, los abogados del Grupo estaban atendiendo los siguientes casos en representación de la Administración:

El Grupo mantenía tres (3) reclamos legales en su contra ante la ACODECO, los que se encontraban en proceso de arbitraje por un monto aproximado de B/.984,950 más intereses y costas legales interpuestos en contra de la compañía Casa Campo Farallón, S.A. por motivo de rescisión de contratos de compra-venta por incumplimiento contractual de los pagos acordados por parte de los Promitentes Compradores de los proyectos desarrollados por el Grupo, Nikki Beach Playa Blanca Condo Hotel y Aqua Tower. La administración del Grupo y sus asesores legales estiman que no se espera que el resultado de estos procesos tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Grupo.

Ante la Fiscalía de Cuentas se mantenía un expediente ya que la Administración anterior había dejado de pagar parte del impuesto por permisos de construcción ante el Municipio de Antón, cuyo monto ascendía a la suma de B/.68,704. Los asesores estiman una gran posibilidad de llegar a un arreglo de pago sobre esta cifra.

En adición, en la nota 28 de eventos posteriores, se detallan los otros asuntos relevantes surgidos entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de este informe, que están siendo atendidos por los abogados del Grupo.

20 Impuestos

Casa Campo Farallón, S. A. se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Turismo para realizar la actividad de hospedaje público turístico en base a la Ley No.8 del 14 de Junio de 1994. La Compañía recibe, entre otros, los siguientes incentivos previstos en la Ley de Turismo:

- Exoneración total por el término de 20 (veinte) años del pago del impuesto sobre terrenos y mejoras que sean de su propiedad y que utilice en actividades de desarrollo turístico.

- Exoneración total por el término de 15 (quince) años del pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad de la Compañía.

- Exoneración total por el termino de 20 (veinte) años del impuesto de importación, contribución o gravamen, así como el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) que recaiga sobre la importación de materiales, equipos, mobiliarios, accesorios y repuestos que se utilicen en la construcción, rehabilitación y equipamiento del establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan con la calidad y en la cantidad suficiente.

- Exoneración por 20 (veinte) años del pago del pago del impuesto sobre la renta causados por los intereses que devenguen los acreedores en operaciones destinadas a inversionistas en la actividad turística a la que se dedicara.

21 Valor razonable de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando estos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Efectivo – Comprenden las cuentas de efectivo, cuentas corrientes y depósitos con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito. Su valor en libros es igual al valor razonable debido al corto tiempo de vencimiento.

Cuentas por pagar – Las cuentas por pagar no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal que se asemeja al valor razonable.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente - En el estado consolidado de situación financiera, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente - En el estado consolidado de situación financiera, los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes, aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

22 Riesgo sobre los activos financieros

Los principales activos financieros de el Grupo son saldos de caja, efectivo y cuentas por cobrar a compañías relacionadas que representan la exposición máxima de la empresa al riesgo de pérdida o deterioro.

El riesgo de liquidez sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

El riesgo de crédito de la empresa es atribuible, principalmente, a sus cuentas por cobrar comerciales y a otras cuentas por cobrar. Los importes se reflejan en el estado consolidado de situación financiera neto de provisiones para posibles cuentas incobrables, si existiesen, estimadas por la administración en función de la experiencia y de su valoración de entorno económico.

El Grupo tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre las contrapartes en las compañías relacionadas.

23 Apartamentos por transferir

Representan montos de venta cuyos trámites financieros de pago de conformidad con el contrato de promesa de compra-venta está en proceso de abonos y de cobro final de cartas bancarias, y las mismas están en proceso de transferencia de la propiedad cuando se cumplan todas las condiciones del contrato.

A la fecha, Casa de Campo Farallón, S. A. ha terminado la construcción del proyecto de playa denominado "Wyndham Grand". Sin embargo, existe otro proyecto promovido por **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias**, denominado "Aqua Tower & Villas" que se encuentra en las etapas iniciales de construcción y desarrollo. Un estado a la fecha de venta y disponibilidad del proyecto es como sigue:

		2014	2013
Proyecto Aqua Tower & Villas	B/.	**1,052,166**	10,201,320
	B/.	**1,052,166**	10,201,320

A la fecha, la construcción de este proyecto está suspendida.

24 Contratos de apartamentos vendidos

El Grupo tiene, en etapa de construcción, un proyecto Condo-Hotel y un proyecto de Villas, ambos de playa, en el área de Playa Blanca Farallón bajo los nombres de "Condo Hotel Aqua Tower & Villas". Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha firmado contratos de compra - venta con numerosos compradores a los precios pactados por cada unidad vendida. Estos contratos estipulan el pago de adelantos por el orden del 20 por ciento del valor de la unidad en varios plazos durante la etapa de construcción y el pago final al finalizar el proyecto y transferir las unidades vendidas. Los contratos firmados se encuentran en etapa de abonos dentro del plazo pactado en el contrato de promesa de compra-venta. A la fecha este proyecto está suspendido.

25 Cuotas de planes vacacionales

A través de la subsidiaria Blue Vacation, S. A., el Grupo vende planes vacacionales para el hospedaje turístico vacacional en sus instalaciones hoteleras y de otros destinos vacacionales. Los contratos de estos planes implican el pago de una cuota mensual por un determinado periodo. El Grupo ha adoptado el principio de devengado para el registro de ingresos de manera que las cuotas pactadas no vencidas se difieran hasta el mes de su facturación. Por lo general el plazo para el pago del contrato total es hasta 36 meses.

26 Capital pagado

El capital en acciones al 31 de diciembre de **R.G. Hotels, Inc. y subsidiarias** (Subsidiaria 100% de Inversiones Santa Fe Holdings, Inc.) (el Grupo), está compuesto de la siguiente manera:

		2014	2013
R.G. Hotels, Inc.			
Acciones comunes. Autorizadas, emitidas al valor indicado y en circulación 500 acciones sin valor nominal	B/.	**9,965,622**	9,965,622
Casa de Campo Farallón, S. A.			
Acciones comunes. Autorizadas, emitidas al valor indicado y en circulación 500 acciones sin valor nominal		**19,605,172**	19,605,172
Blue Vacation, S. A.			
Acciones comunes. Autorizadas, emitidas al valor indicado y en circulación 500 acciones sin valor nominal		**534,612**	534,612
Farallón Land, Corp.			
Acciones comunes. Autorizadas, emitidas al valor indicado y en circulación 1,000 acciones sin valor nominal		**75,000**	75,000
		30,180,406	30,180,406
Menos inversión en compañías subsidiarias		**(20,214,784)**	(20,214,784)
	B/.	**9,965,622**	9,965,622

27 Disposición de subsidiaria consolidada

Durante el último trimestre de 2013, el Grupo llego a un acuerdo de transferencia del cien por ciento de las acciones que poseía en la sociedad Playa Blanca Hotels, Inc., y la cesión de la dirección general del negocio de dicha sociedad. Dicho acuerdo implicaba la transferencia de la propiedad de las acciones contra un pago final al mes de febrero de 2014. El pago se ejecutó el 15 de febrero de 2014. Como consecuencia de la transferencia del control de la dirección de la sociedad Playa Blanca Hotels, Inc. y los intereses accionarios, los estados financieros consolidados para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2013 cambian, por lo que hemos procedido a restructurar los mismos.

Adicionalmente, la Administración del Grupo ha decidido reclasificar los intereses pagados a bancos por deuda que fue clasificada como deuda de construcción, cuando efectivamente su uso no fue para ese propósito, por lo que los intereses pagados que se habían contabilizado como costo de construcción fueron reclasificados como gastos financieros.

Un resumen de la restructuración del estado consolidado de resultados al 31 de diciembre de 2014, de 2013 es como sigue:

Estado de resultados tal como fue presentado Al 31 de diciembre de 2013		Total	Eliminación de subsidiaria	Reclasificación de intereses	Saldo neto restructurado
Estado de resultados:					
Ingresos	B/	48,340,132	8,989,210	-	39,350,922
Costos		33,080,144	3,816,947	-	29,263,197
Gastos		9,305,669	3,770,873	2,332,436	7,867,232
Utilidad neta	B/	5,954,319	1,401,390	(2,332,436)	2,220,493

28 Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha final del estado consolidado de situación financiera hasta el 25 de mayo de 2015, fecha en que los estados financieros consolidados estaban disponibles para su emisión y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos, excepto por lo descrito en el párrafo siguiente:

Contrato de franquicia - El contrato de franquicia que mantenía el Grupo con la cadena hotelera Wyndham Hotel Group International, Inc. (Wyndham), para operar el hotel propiedad de la subsidiaria Casa de Campo Farallón, S. A., utilizando la marca "Wyndham Grand" y los servicios asociados a esta marca a partir de su apertura, fue dado por terminado mediante acuerdo entre las partes, en marzo de 2015. A partir de esa fecha, el hotel opera bajo el nombre comercial de Las Perlas.

De igual forma los contratos de franquicia con Wyndham Hotel Group International, Inc., que mantenían las sociedades Administración Corona, S. A. y Administración Coronado, S. A. fueron dados por terminado según notas Wyndham fechadas el 26 de marzo de 2015.

Caja de Ahorros - En febrero de 2015, la Caja de Ahorros procedió al secuestro de 14 fincas en los proyectos del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Playa Coronado y Edificio P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Playa Corona. Lo anterior es parte del proceso de cobro por jurisdicción coactiva contra **R.G. Hotels Inc.** en calidad de deudor para el cobro de préstamo realizado por la Administración anterior del Grupo por un monto de B/4,712,408. Estos proyectos son propiedad de las subsidiarias no consolidadas del Grupo, Administradora Coronado, S. A. y Administradora Corona, S. A.

La Administración del Grupo, a través de sus asesores legales ha interpuesto una excepción por inexistencia de la obligación por causa ilícita y falsa de la operación financiera, así como también una solicitud al juez ejecutor de levantamiento del secuestro por haber bienes suficientes en garantía, es decir existe un exceso de bienes secuestrados. En adición, la Administración del Grupo, está en proceso de interponer acciones legales relacionadas con este caso, sin embargo a la fecha de este informe aún no había sido iniciadas.

Consolidación del estado de situación financiera

31 de diciembre de 2014

		Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total Consolidado	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallon, S. A.	Blue Vacation S. A.	Farallon Land Corp.
Activos								
Activos circulantes:								
Efectivo y bancos	B/.	601,832	-	601,832	114,971	137,386	349,475	-
Cuentas por cobrar - clientes		3,362,359	-	3,362,359	-	1,678,031	1,684,328	-
Inversiones en subsidiaria		-	(20,214,784)	20,214,784	20,214,784	-	-	-
Inventarios de consumibles de hotel		488,406	-	488,406	-	488,406	-	-
Total de activos corrientes		4,452,597	(20,214,784)	24,667,381	20,329,755	2,303,823	2,033,803	-
Activos no circulantes:								
Inventarios de apartamentos disponibles		18,009,500	-	18,009,500	-	18,009,500	-	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		4,223,116	(6,761,281)	10,984,397	4,642,966	4,070,012	1,996,772	274,647
Construcciones inmobiliarias		6,054,759	-	6,054,759	6,054,759	-	-	-
Propiedades hoteleras adquiridas		10,716,475	-	10,716,475	10,716,475	-	-	-
Propiedades, mejoras y equipos - neto		20,755,025	-	20,755,025	39,227	20,653,173	62,625	-
Terrenos para desarrollos inmobiliarios y hoteleros		20,071,860	-	20,071,860	-	14,996,860	-	5,075,000
Otros activos hoteleros		83,164	-	83,164	-	82,114	1,050	-
Contratos por cobrar de apartamentos vendidos		1,052,167	-	1,052,167	1,052,167	-	-	-
Total de activos no circulantes		80,966,066	(6,761,281)	87,727,347	22,505,594	57,811,659	2,060,447	5,349,647
Total de activos	B/.	85,418,663	(26,976,065)	112,394,728	42,835,349	60,115,482	4,094,250	5,349,647
Pasivos y patrimonios								
Pasivos circulantes:								
Préstamos por pagar	B/.	24,168,172	-	24,168,172	10,337,410	13,822,865	7,897	-
Obligaciones bajo arrendamiento financiero		124,688	-	124,688	124,688	-	-	-
Valores comerciales negociables		15,000,000	-	15,000,000	15,000,000	-	-	-
Cuentas por pagar - proveedores		1,929,341	-	1,929,341	-	1,869,277	60,064	-
Otras cuentas por pagar		2,444,890	-	2,444,890	168,095	2,276,795	-	-
Adelantos recibidos de hospedaje		2,542,600	-	2,542,600	2,339,693	202,907	-	-
Total pasivos circulantes		46,209,691	-	46,209,691	27,969,886	18,171,844	67,961	-
Pasivos no circulantes:								
Cuentas por pagar - relacionadas		6,192,624	6,761,281	12,953,905	3,068,223	7,551,035	2,060,000	274,647
Bonos corporativos por pagar		15,000,000	-	15,000,000	15,000,000	-	-	-
Cuentas por pagar - accionista		-	9,412,988	9,412,988	5,364,814	2,601,085	1,447,089	-
Préstamos por pagar		-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no circulantes		21,192,624	16,174,269	37,366,893	23,433,037	10,152,120	3,507,089	274,647
Total de pasivos		67,402,315	16,174,269	83,576,584	51,402,923	28,323,964	3,575,050	274,647
Patrimonio:								
Capital pagado		9,965,622	20,214,784	30,180,406	9,965,622	19,605,172	534,612	75,000
(Déficit acumulado) utilidades no distribuidas		(11,671,987)	-	(11,671,987)	(10,541,241)	(1,528,249)	397,503	-
Revalorizacion de propiedades		19,722,713	-	19,722,713	-	14,722,713	-	5,000,000
Cuenas por cobrar - accionista		-	(9,412,988)	(9,412,988)	(7,991,955)	(1,008,118)	(412,915)	-
Total de patrimonio		18,016,348	10,801,796	28,818,144	(8,567,574)	31,791,518	519,200	5,075,000
Total de pasivos y patrimonios	B/.	85,418,663	26,976,065	112,394,728	42,835,349	60,115,482	4,094,250	5,349,647

Consolidación de estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

		Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total Consolidado	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallon, S. A.	Blue Vacation S. A.	Farallon Land Corp.
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos	B/.	10,829,135	700,000	11,529,135	64,719	9,726,389	1,738,027	-
Costos de venta y operacion hotelera		3,558,692	(700,000)	4,258,692	-	3,223,804	1,034,888	-
Ganacia bruta		7,270,443	-	7,270,443	64,719	6,502,585	703,139	-
Gastos de operaciones:								
Gastos generales y administrativos		5,304,995	-	5,304,995	71,485	5,015,486	218,024	-
Alquiler		140,678	-	140,678	1,524	2,600	136,554	-
Depreciación y amortización		618,616	-	618,616	16,185	602,431	-	-
Publicdad y mercadeo		267,000	-	267,000	5,440	260,955	605	-
Honorarios		883,647	-	883,647	106,294	585,065	192,288	-
Electricidad y teléfono		1,173,304	-	1,173,304	16,326	1,055,418	101,560	-
Servicios legales		21,454	-	21,454	-	18,892	2,562	-
Mantenimiento y gastos de oficina		308,959	-	308,959	-	245,662	63,297	-
Provisión para cuentas incobrables - accionista		6,156,979		6,156,979	6,156,979	-	-	-
Total de gastos de operaciones		14,875,632	-	14,875,632	6,374,233	7,786,509	714,890	-
Pérdida en operaciones		(7,605,189)	-	(7,605,189)	(6,309,514)	(1,283,924)	(11,751)	-
Gastos financieros		2,036,422	-	2,036,422	1,968,816	61,541	6,065	-
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(9,641,611)	-	(9,641,611)	(8,278,330)	(1,345,465)	(17,816)	-
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-	-	-	-
Pérdida neta	B/.	(9,641,611)	-	(9,641,611)	(8,278,330)	(1,345,465)	(17,816)	-

Consolidación del estado de cambio en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

		Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total Consolidado	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallon, S. A.	Blue Vacation S. A.	Farallon Land Corp.
Capital en acciones:								
Saldo inicial y final del año	B/.	9,965,622	(20,214,784)	30,180,406	9,965,622	19,605,172	534,612	75,000
(Déficit acumulado) utilidades retenidas:								
Saldo inicial		(2,030,376)	-	(2,030,376)	(2,262,911)	(182,784)	415,319	-
Pérdida neta		(9,641,611)	-	(9,641,611)	(8,278,330)	(1,345,465)	(17,816)	-
Saldo al final del año		(11,671,987)	-	(11,671,987)	(10,541,241)	(1,528,249)	397,503	-
Superávit por revaluación de propiedades:								
Saldo inicial y final del año		19,722,713	-	19,722,713	-	14,722,713	-	5,000,000
Total de patrimonio	B/.	18,016,348	(20,214,784)	38,231,132	(575,619)	32,799,636	932,115	5,075,000

Consolidación de gastos de ventas, generales y administrativos

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

		Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total Consolidado	R.G. Hotels Inc.	Casa de Campo Farallon, S. A.	Blue Vacation S. A.	Farallon Land Corp.
Salarios	B/.	2,210,328	-	2,210,328	-	2,097,440	112,888	-
Riesgo profesional		119,810	-	119,810	-	119,810	-	-
XIII mes		114,148	-	114,148	-	114,148	-	-
Prima antigüedad		40,513	-	40,513	-	40,513	-	-
Gastos de representación		16,520	-	16,520	-	16,520	-	-
Indemnización		8,805	-	8,805	-	8,805	-	-
Caja de Seguro Social		283,301	-	283,301	-	270,879	12,422	-
Seguro educativo		30,691	-	30,691	-	30,691	-	-
Preaviso		336	-	336	-	336	-	-
		2,824,452	-	2,824,452	-	2,699,142	125,310	-
Amortización de gasto preoperativo		1,821,504		1,821,504		1,821,504	-	-
Gas		106,916	-	106,916	-	106,916	-	-
Comedor de empleados		82,584	-	82,584	-	82,584	-	-
Gastos de tarjetas de crédito		65,040	-	65,040	-	-	65,040	-
Comisiones y otros		52,732	-	52,732	52,732	-	-	-
Combustible		51,597	-	51,597	-	51,597	-	-
Junta directiva		43,000	-	43,000	-	43,000	-	-
Pago a propietarios		36,170	-	36,170	-	36,170	-	-
Asesoría técnica		33,250	-	33,250	-	33,250	-	-
Seguros generales		26,640	-	26,640	-	26,640	-	-
Viáticos		19,230	-	19,230	1,964	17,266	-	-
Responsabilidad civil		17,359	-	17,359	-	17,359	-	-
Gastos de transporte		17,103	-	17,103	-	17,103	-	-
Avalúos		13,500	-	13,500	13,500	-	-	-
Fondo de Cesantía		13,045	-	13,045	-	13,045	-	-
Incendio		10,519	-	10,519	-	10,519	-	-
Impuestos municipales		9,940	-	9,940	-	9,940	-	-
Auditoria externa		9,100	-	9,100	-	9,100	-	-
Pasajes aéreos		4,794	-	4,794	-	4,794	-	-
Descuento de colaboradores		3,858	-	3,858	-	-	3,858	-
Uniformes		2,996	-	2,996	-	2,996	-	-
Atenciones a colaboradores y otros		2,996	-	2,996	850	48	2,098	-
Cuotas y suscripciones		2,146	-	2,146	2,146	-	-	-
Gasto de entrenamiento		1,701	-	1,701	-	1,701	-	-
Servicios aduanales		1,627	-	1,627	-	1,627	-	-
Gastos médicos		1,577	-	1,577	-	1,577	-	-
Comisiones agencias extranjera		1,577	-	1,577	-	1,577	-	-
Impuestos municipales y otros		1,300	-	1,300	-	-	1,300	-
Diseño de estaciones trabajo		1,222	-	1,222	-	1,222	-	-
Servicios generales		509	-	509	-	-	509	-
Tasa única		350	-	350	-	350	-	-
Aseo y agua		293	-	293	293		-	-
Otros gastos		24,368	-	24,368	-	4,459	19,909	-
	B/.	5,304,995	-	5,304,995	71,485	5,015,486	218,024	-