**REPUBLICA DE PANAMÁ**
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ**

**ACUERDO 18-00**
**(De 11 de octubre de 2000)**

**FORMULARIO IN-T**
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN**
**TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado al 30 de Septiembre de 2017**

| | |
|---|---|
| RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: | GASES DE PETRÓLEO, S. A. |
| VALORES QUE HA REGISTRADO: | B/.20,000,000.00 |
| NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: | (507) 206-0088 / FAX: 206-0095 |
| DIRECCIÓN DEL EMISOR: | SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, BOULEVARD OESTE – CORREDOR SUR, EDIFICIO TROPIGAS. |
| DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: | ibarragan@tropigas.com.pa |

## INFORMACIÓN GENERAL

Gases de Petróleo S.A. es una sociedad anónima incorporada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, (en adelante, el "Emisor") mediante Escritura Pública No. 3922 del 29 de julio de 1966, de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 16 de agosto de 1966, en el Tomo 550, Folio 490 y Asiento 101750, actualizada a la Ficha 88670, Rollo 8466 e Imagen 98. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

El Emisor fue constituido por los accionistas del Grupo Tropigas con la finalidad de desarrollar el negocio inmobiliario. Con este fin en mente adquirieron varias fincas donde durante décadas se han desarrollado las actividades del Grupo Tropigas. Con una clara visión de desarrollar y crecer el negocio, desde el año 2010 se han intensificado las transacciones de compra-venta siendo una de las más importantes la adquisición de los terrenos lotes #9 y #10 ubicados en Santa María Business District - Boulevard Oeste, los cuales han generado una plusvalía importante en pocos años.

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

## I PARTE

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2017, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.154,921 lo que representa un aumento de B/.48,698 respecto al cierre del 2016 que fue por B/.203,619, lo cual se debido principalmente a la disminución de las cuentas por cobrar relacionadas.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

| Activos líquidos | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Efectivo | B/. 6,251 | B/. 5,366 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 10,756 | 22,705 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 1,050 | 174,814 |
| Gastos e Impuestos pagados por anticipado | 136,864 | 734 |
| **Total de activos corrientes** | **B/. 154,921** | **B/. 203,619** |

### B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 30 de septiembre de 2017 alcanzó los B/.7.5 millones. El capital pagado está constituido de la siguiente manera, Gases de Petróleo, S.A.: Mil quinientas (1,500) acciones nominativas, sin valor nominal, de las cuales quinientas (500) son acciones comunes y mil (1,000) son acciones preferidas. Al 31 de diciembre de 2016 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2017 es B/.7,572,356. El incremento neto es de B/.236,617 con respecto al 31 de diciembre de 2016 que fue de B/.7,335,739, producto del aumento en las utilidades retenidas del período

El Emisor mantiene una línea de sobregiro contratada por la suma de B/.500,000 el cual está siendo utilizado para el financiamiento del Edificio Santa María Business.

El capital pagado está constituido de la siguiente manera:

| Capital en Acciones | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Autorizadas 1,500 acciones, sin valor nominal; de las cuales 500 acciones serán comunes y 1,000 serán preferidas.<br>Acciones comunes emitidas y en circulación 500 acciones | B/. 4,364,000 | B/. 4,364,000 |
| Utilidades Retenidas | 3,208,356 | 2,971,739 |
| **Total de Patrimonio** | **B/. 7,572,356** | **B/. 7,335,739** |

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

## C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

### ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 30 de septiembre de 2017 son de B/.25,180,487 mostrando un aumento de B/.1,211,692 respecto al 31 de diciembre de 2016 que fue de B/.23,968,795. Las Propiedades de inversión neto aumentaron por B/.651,458 de B/.19,699,529 al 31 de diciembre de 2016 a B/.20,512,783 al 30 de septiembre de 2017.

Al 30 de septiembre de 2017, los activos se componen de la siguiente manera:

| Acitvos | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Efectivo | B/. 6,251 | B/. 5,366 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 10,756 | 22,705 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 1,050 | 174,814 |
| Gastos e Impuestos pagados por anticipado | 136,864 | 734 |
| Propiedades de inversión neto | 20,512,783 | 19,699,529 |
| Propiedad y equipo neto | 2,918,645 | 2,918,121 |
| Préstamo por cobrar partes relacionadas | 1,588,079 | 1,143,000 |
| Otros activos | 6,060 | 4,526 |
| **Total de activos** | **B/. 25,180,487** | **B/. 23,968,795** |

### PASIVOS

Los Pasivo Totales al 30 de septiembre de 2017 asciende a B/.17,608,131 mostrando un aumento de B/.975,075. Al 31 de diciembre de 2016 los pasivos fueron por B/.16,633,056

Las principales fuentes de financiamiento del Emisor son los bonos corporativos por pagar, los cuales alcanzan la suma de B/.13.6 millones producto de la emisión pública y venta de bonos corporativos, autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), según Resolución No. 580-14 del 25 de noviembre de 2014. De los fondos netos de la venta de los Bonos serán utilizados por el Emisor para financiar la construcción de un proyecto inmobiliario. Y el monto remanente de los fondos netos de la venta será utilizado por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, maquinarias, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros. Adicional se incrementaron los préstamos y sobregiros bancarios y las cuentas por pagar comerciales.

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

Los pasivos al 30 de septiembre de 2017 están compuestos de la siguiente manera:

| Pasivos | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Préstamo y sobregiro bancario | B/. 1,659,738 | B/. 2,312,430 |
| Cuentas por pagar comerciales | 616,058 | 1,057,639 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | 120,058 | 176 |
| Impuestos sobre la renta | 259,804 | 142,744 |
| Gastos acumulados por pagar | 18,618 | 26,957 |
| Bonos por pagar | 13,686,339 | 11,626,898 |
| Cuentas por pagar accionistas | 1,235,193 | 1,456,249 |
| Impuesto diferido | 12,323 | 9,963 |
| **Total de pasivos** | **B/. 17,608,131** | **B/. 16,633,056** |

## RESULTADOS

### Utilidad Neta

La utilidad neta de Gases de Petróleo S.A. para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2017, fue de B/.427,091 reflejando un incremento de B/.132,442 comparado con la utilidad neta al 30 de septiembre de 2016 fue de B/.294,649 debido principalmente al aumento de los ingresos por alquiler.

### Ingresos de Operaciones

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017 los ingresos por alquileres ascendieron a B/.1,647,222 lo que representa un incremento de B/.697,553 en comparación con el mismo período del año anterior 2016 que fue de B/.949,669. Este aumento se debe principalmente a los nuevos alquileres que se están cobrando por el espacio ocupado dentro del Edificio en Santa Maria Business District.

Los otros ingresos están compuestos principalmente por las cuotas de mantenimiento cobradas.

| Ingresos | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| Ingresos por alquiler | B/. 1,647,222 | B/. 949,669 |
| Otros ingresos | 7,908 | 8,538 |
| **Total** | **B/. 1,655,130** | **B/. 958,207** |

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

**Gastos Generales y Administrativos**

Los gastos generales y administrativos ascendieron a B/.1,040,072 al 30 de septiembre de 2017 comparado con B/.588,927 para el mismo período terminado en el año 2016, reflejando un aumento de B/.451,145

Los gastos de mayor importancia son los Intereses por bonos que representan el 28.38%, Gastos de Dietas a directores el 17.31%; Otros gastos el 15.62%, Depreciación de Edificio el 9.50% e Impuestos el 9.19% del total de gastos generales y administrativos.

Los Gastos Generales y administrativos están compuestos de la siguiente manera:

| **Gastos generales y administrativos** | **Septiembre 2017 (Interinos)** | **Septiembre 2016 (Interinos)** |
|---|---|---|
| Depreciación y amortización | B/. 136,067 | B/. 73,405 |
| Gastos de personal | 204,426 | 298,340 |
| Otros gastos | 377,199 | 212,890 |
| Costos financieros | 322,379 | 4,292 |
| **Total** | **B/. 1,040,072** | **B/. 588,927** |

## D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

Según informes publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), el comportamiento de la actividad económica al primer semestre de 2017 alcanzó un crecimiento de 5.8%. El PIBT valorado a precios del 2007 (en medidas de volumen encadenadas), registró un monto de B/.19,288.8 millones para el semestre, que correspondió a un aumento de B/.1,060.3 millones comparado con el mismo periodo del año 2016.

De las actividades relacionadas con la economía interna, tuvieron buen desempeño en este semestre, el transporte y telecomunicaciones, la industria de la construcción, explotación de minas y canteras, enseñanza privada, comunicaciones, servicios gubernamentales, intermediación financiera y en menor medida el comercio local.

En los valores agregados de actividades relacionadas con el resto del mundo, que mostraron incrementos, resaltan el Canal de Panamá, puertos y transporte aéreo. A su vez, la pesca y rubros del agro, tales como la piña, melón, sandía y banano, registraron disminuciones.

Para el segundo trimestre de 2017, el Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un incremento de 5.4%, respecto al período similar del año previo. El PIBT valorado a precios del 2007 (en medidas de volumen encadenadas), registró un monto de B/.9,708.3 millones para el trimestre, que correspondió a un aumento de B/.501.1 millones comparado con el mismo trimestre del período 2016.

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

## II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

**A.** Presentación Aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2016 |
|---|---|---|---|---|
| Ventas o Ingresos totales | 526,881 | 560,364 | 567,885 | 486,846 |
| Margen Operativo | -29% | 57% | 81% | 69% |
| Gastos Generales y Administrativos | 683,524 | 243,752 | 112,796 | 152,472 |
| Utilidad o Pérdida Neta | (147,695) | 235,897 | 338,889 | 250,790 |
| Acciones Emitidas y en Circulación | - | - | - | - |
| Utilidad o Pérdida por Acción-Comunes | 854 | 1,149 | 678 | 1,145 |
| Depreciación y Amortización | 87,174 | 24,498 | 24,395 | 24,395 |

| BALANCE GENERAL | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2016 |
|---|---|---|---|---|
| Activos Circulantes | 154,921 | 84,725 | 35,479 | 203,619 |
| Activos Totales | 25,180,487 | 24,623,580 | 24,087,628 | 23,968,795 |
| Pasivos Circulantes | 2,674,202 | 1,761,397 | 3,335,193 | 3,539,770 |
| Deuda a Largo Plazo | 14,933,929 | 15,142,132 | 13,293,108 | 13,093,286 |
| Capital Pagado | 4,364,000 | 4,364,000 | 4,364,000 | 4,364,000 |
| Utilidades Retenidas | 3,208,356 | 3,356,051 | 3,095,327 | 2,971,739 |
| Total Patrimonio | 7,572,356 | 7,720,051 | 7,459,327 | 7,335,739 |

| RAZONES FINANCIERAS | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2017 | TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2016 |
|---|---|---|---|---|
| Deuda Total / Patrimonio | 2.33 | 2.19 | 2.23 | 2.26 |
| Capital de Trabajo | (2,519,355) | (1,676,672) | (3,299,714) | (3,462,293) |
| Razón Corriente | 0.06 | 0.05 | 0.01 | 0.01 |
| Utilidad Operativa / Gastos Financieros | (591.96) | 93.95 | 521.61 | 128.83 |

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

**III PARTE**

ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Interino, del trimestre al 30 de septiembre del 2017 de Gases de Petróleo, S. A.

**IV PARTE**

DIVULGACIÓN

El informe de Actualización Trimestral de Gases de Petróleo, S. A. estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado en la página de Internet de la Bolsa de Valores de Panamá. http://www.panabolsa.com/

Luis Antonio Stanziola
Representante Legal

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

# Gases de Petróleo, S. A.

Estados Financieros Interinos
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

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

## Gases de Petróleo, S. A.

## Índice para los Estados Financieros Interinos por los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017


| Contenido | Páginas |
|---|---|
| Informe del Contador | 1 |
| Estado de Situación Financiera | 2 |
| Estado de Resultados | 3 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 4 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 5 |
| Notas a los Estados Financieros | 6 - 21 |

# GASES DE PETROLEO, S. A.

## INFORME DEL CONTADOR

Señores
**Gases de Petróleo, S.A.**
Accionista y Junta Directiva

Los Estados Financieros Interinos de **Gases de Petróleo, S. A.** al 30 de septiembre del 2017, incluyen el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo por el período terminado en esa fecha, con sus respectivas notas a los Estados Financieros. Estos informes fueron preparados con base en los libros contables sin una auditoría a la empresa, razón por la cual no incluyen una opinión sobre dichos Estados Financieros.

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Interinos.

Los Estados Financieros Interinos han sido preparados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Iveth Cheng
C.P.A. 5667
C.I.P. 9-200-795

11 de noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

## Gases de Petróleo, S. A.

**Estado de Situación Financiera**
**30 de septiembre de 2017**

| Activos | Notas | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|---|
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo | 4 | 6,251 | 5,366 |
| Cuentas por cobrar comerciales | | 10,756 | 22,705 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 8 | 1,050 | 174,814 |
| Gastos pagados por anticipado | 5 | 136,864 | 734 |
| Total de activos corrientes | | 154,921 | 203,619 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Propiedades de inversión neto | 6 | 20,512,783 | 19,699,529 |
| Propiedad y equipo neto | 7 | 2,918,645 | 2,918,121 |
| Préstamo por cobrar partes relacionadas | 8 | 1,588,079 | 1,143,000 |
| Otros activos | | 6,060 | 4,526 |
| Total de activos no corrientes | | 25,025,567 | 23,765,176 |
| **Total de activos** | | 25,180,487 | 23,968,795 |

| Pasivos y patrimonio | Notas | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|---|
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Préstamo y sobregiro bancario | 9 | 1,659,738 | 2,312,430 |
| Cuentas por pagar comerciales | | 616,058 | 1,057,639 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | 8 | 120,058 | 176 |
| Impuestos sobre la renta | | 259,804 | 142,744 |
| Gastos acumulados por pagar | | 18,618 | 26,957 |
| Total de pasivos corrientes | | 2,674,276 | 3,539,946 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Bonos por pagar | 10 | 13,686,339 | 11,626,898 |
| Cuentas por pagar accionistas | 8 | 1,235,193 | 1,456,249 |
| Impuesto diferido | | 12,323 | 9,963 |
| Total de pasivos no corrientes | | 14,933,855.21 | 16,802,933 |
| Total de pasivos | | 17,608,131 | 20,342,879 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Capital en acciones: | 11 | 4,364,000 | 4,364,000 |
| Utilidades retenidas | | 3,208,356 | 2,971,739 |
| Total de patrimonio | | 7,572,356 | 7,335,739 |
| **Total de pasivos y patrimonio** | | 25,180,487 | 27,678,618 |

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

## Gases de Petróleo, S. A.

**Estado de Resultados**

**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017**

| | Notas | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|---|
| Ingresos por alquiler | 8 | 1,647,222 | 949,669 |
| Otros ingresos | | 7,908 | 8,538 |
| Depreciación y amortización | 6,7 | (136,067) | (73,405) |
| Gastos de personal | 12 | (204,426) | (298,340) |
| Otros gastos | 13 | (377,199) | (212,890) |
| Costos financieros | | (322,379) | (4,292) |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | | 615,058 | 369,280 |
| Impuesto sobre la renta | | | |
| Corriente | 14 | (185,607) | (72,914) |
| Diferido | 14 | (2,360) | (1,717) |
| Utilidad neta | | 427,091 | 294,649 |

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

## Gases de Petróleo, S. A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio**
**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017**

| | Capital en Acciones | Utilidades retenidas | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2015** | 4,364,000 | 2,547,572 | 6,911,572 |
| Utilidad neta | - | 534,523 | 534,523 |
| Recompra de acciones preferidas | | | - |
| Dividendos pagados | - | (110,356) | (110,356) |
| Impuestos complementario | | | - |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016 (Auditados)** | 4,364,000 | 2,971,739 | 7,335,739 |
| Utilidad neta | - | 427,091 | 427,091 |
| ***Transacciones con Accionistas*** | | | |
| Otros Cargos contra el superávit | - | 24,828 | 24,828 |
| Dividendos pagados | - | (215,302) | (215,302) |
| **Saldo al 30 de septiembre de 2017 (Interino)** | 4,364,000 | 3,208,356 | 7,572,356 |

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

## Gases de Petróleo, S. A.

**Estado de Flujos de Efectivo**
**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017**

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación** | | |
| Utilidad neta | 427,091 | 294,649 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: | | |
| Impuesto sobre la renta corriente | 185,607 | 72,914 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 2,360 | 1,717 |
| Costos financieros | 322,379 | 4,292 |
| Depreciación y amortización | 136,067 | 73,405 |
| | 1,073,504 | 446,977 |
| **Cambios netos en activos y pasivos de operación:** | | |
| Cuentas por cobrar - comerciales | 11,949 | (9,465) |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 173,764 | |
| Gastos pagados por anticipado | (136,130) | (264) |
| Cuentas por pagar - comerciales | (441,581) | 654,126 |
| Impuestos sobre la renta por pagar | (68,547) | (74,722) |
| Otros activos | (1,534) | (16,039) |
| Gastos acumulados por pagar | (8,339) | 848 |
| Efectivo proveniente de las actividades de operación. | 603,086 | 1,001,461 |
| Intereses pagados | (322,379) | (4,292) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | 280,707 | 997,169 |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | (445,079) | (1,044,286) |
| Adquisición de propiedades | (949,845) | (5,287,608) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | (1,394,924) | (6,331,894) |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento** | | |
| Sobregiro bancario | (652,692) | 37,108 |
| Bonos por pagar | 2,059,441 | 5,310,750 |
| Otros cargos contra el Superavit | 24,828 | |
| Cuentas por pagar accionistas | (221,056) | 99,320 |
| Dividendos pagados | (215,302) | (110,356) |
| Cuentas por pagar - relacionadas | 119,882 | (265) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | 1,115,101 | 5,336,557 |
| Aumento neto en el efectivo | 885 | 1,832 |
| Efectivo al inicio del año | 5,366 | 3,573 |
| Efectivo al final del período | 6,251 | 5,405 |

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

## 1. Información general

Gases de Petróleo, S. A. (la "Empresa") está constituida mediante Escritura Pública No. 3,922 del 29 de julio de 1966 y opera conforme a las leyes de la República de Panamá. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

La Empresa es afiliada de Tropigas de Panamá, S. A., a quien le ofrece el servicio de alquiler del inmueble que posee, ubicado en La Locería.

La oficina principal está ubicada en Santa Maria Business District, Boulevard. Oeste – Corredor Sur, Edificio Tropigas, Ciudad de Panamá.

## 2. Adopción de Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas.

### *2.1 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas vigentes a partir del año corriente*

Aplicación de estándares nuevos y revisados: Se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros interinos de la Empresa, pero todavía no estaban en vigor en Panamá. La Empresa tiene la intención de adoptar las siguientes normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor:

NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y emitió la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición, el número de categorías de activos financieros bajo NIIC 9 ha sido reducido; todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable conforme a la NIIF 9. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdida reconocidas en el estado de ganancia y pérdida, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión

irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad. El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un período de comentario que finalizó el 17 de octubre de 2014). El proyecto está bajo nueva deliberación en el momento de la escritura de este documento.

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, deberá cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo algunos aspectos.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, la NIIF 15 proporciona un marco integral para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, pues sustituye y elimina todos los requisitos de ingresos existentes en las NIIF (NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de Clientes y SIC 31 - Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad) y se aplica a todos los ingresos derivados de contratos con clientes. También proporciona unos criterios para el reconocimiento de costos incurridos en el cumplimiento de un contrato que no esté dentro del alcance de otra norma (por ejemplo NIC 2 Inventarios, NIC 16 - Propiedad, planta y equipo y NIC - 38 Activos Intangibles).

Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2018. Se permite su aplicación anticipada y en tal caso se revelará el hecho. Esta nueva norma es más prescriptiva que la actual NIIF y ofrece más guías de aplicación. Los requisitos de información son también más extensos. La adopción será un asunto importante con posibles cambios en la contabilidad, los sistemas y los procesos.

NIIF 16 – Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, la NIIF 16 – Arrendamientos, especifica cómo se reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos por parte de las entidades. La Norma proporciona un modelo contable único de arrendatario, con la distinción entre arrendatarios operativos y financieros, que requiere a los arrendatarios a reconocer activos y pasivos para todos los arrendamientos, a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menos o el activo subyacente tiene un valor bajo a tenerse en cuenta por el simple reconocimiento de un gasto, por lo general linealmente, durante el plazo de arrendamiento. Los arrendadores siguen clasificando los arredramientos como operativos o financieros, con el enfoque de la NIIF16 a la contabilidad del arrendador que representa sustancialmente sin cambios con respecto a su predecesora, la NIC 17. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 y sus interpretaciones correspondientes.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con aplicaciones temprana permitida si la NIIF 15 se ha aplicado.

### *2.2 Mejoras anuales a las NIIF*

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a una serie de las NIIF, los cuales han sido resumidas a continuación:

NIIF 2 – Pagos Basados en Acciones

Las enmiendas al IFRS 2 aclaran que la contabilidad por los efectos que las condiciones de consolidación de la concesión y las condiciones de no consolidación de la concesión tienen en los pagos basados en acciones liquidados en efectivo deben seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio. Esto significa que Las condiciones de mercado y las condiciones de no consolidación de la concesión se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable del pago basado en acciones liquidado en efectivo; mientras que las condiciones de servicio y las condiciones que no son de mercado no se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable, pero en lugar de ello se tienen en cuenta mediante ajustar el número de las recompensas incluidas en la medición del pasivo.

Los efectos de todas las condiciones serán revisados al final de cada período de presentación de reporte (diferente a los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio, para los cuales el valor razonable sea fijado a la fecha del otorgamiento), significando que el pasivo acumulado reconocido es igual al efectivo eventualmente pagado.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con aplicaciones temprana permitida.

NIC 7 - Iniciativa de divulgación

La enmienda a la NIC 7, "Iniciativa de divulgación", introduce nuevos requisitos de revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios originados por flujos de efectivo y por cambios no monetarios. Establece que una manera de cumplir con el requerimiento de divulgación es proporcionando una reconciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado de situación financiera de las obligaciones originadas de las actividades de financiamiento. Cuando una entidad revela tal reconciliación, deberá proveer información suficiente que permita a los usuarios de los estados financieros vincular conceptos

incluidos en la reconciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

NIC 12 - Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas

La enmienda a la NIC 12, "Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas", aclara que cuando una entidad evalúa si ganancias fiscales estarán disponibles contra las que se pueda utilizar una diferencia temporal deducible, deberá considerar si la legislación fiscal restringe las fuentes de ganancias fiscales contra las que pueda hacer deducciones sobre la reversión de la diferencia temporal deducible. Si la legislación fiscal no impone tales restricciones, la entidad evaluará una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporarias deducibles. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe la utilización de pérdidas a deducir contra un tipo específico de ingreso, una diferencia temporal deducible deberá ser evaluada en combinación solamente con otras diferencias temporales deducibles del tipo correspondiente. La estimación de probables ganancias fiscales futuras puede incluir la recuperación de algunos de los activos de la Empresa por arriba de su valor en libros si existen suficientes evidencias de que es probable que la entidad logre esto. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

## 3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

### 3.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros interinos de la Empresa han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

### 3.2 Base de preparación.

Estos estados financieros interinos están presentados en la unidad monetaria Balboa (B/.), El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar, de los Estados Unidos de América.

### *3.3 Activos financieros*

3.3.1 *Efectivo*

El efectivo comprende los depósitos en bancos a la vista.

*3.3.2 Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

*3.3.3 Baja en activos financieros*

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

*3.3.4 Clasificación de activos financieros entre corrientes y no corrientes*

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

***3.4 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio***

*3.4.1 Cuentas por pagar comerciales*

Las cuentas por pagar comerciales son reconocidas a su valor nominal.

*3.4.2 Préstamos bancarios*

Todos los préstamos por pagar son reconocidos al costo, siendo el valor justo el del producto recibido e incluyendo los cargos de adquisiciones asociados con la deuda. Los intereses financieros se contabilizan según el criterio de capitalización o en la cuenta de resultados conforme al tratamiento que exige la norma.

*3.4.3 Bonos por pagar*

Los bonos por pagar son registrados cuando se reciben los fondos, neto de los costos directos de emisión. Los intereses financieros se contabilizan según el criterio de capitalización o en la cuenta de resultados conforme al tratamiento que exige la norma.

*3.4.4 Clasificación de pasivos entre corrientes y no corrientes*

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

*3.4.5 Capital accionario*

Las acciones comunes de capital son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida por la Empresa.

*3.4.6 Baja en pasivos financieros*

Los pasivos financieros son dados de baja cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la entidad se liquidan, cancelan o expiran.

***3.5 Propiedades de inversión***

Son aquellas mantenidas para producir alquileres y valorar el capital, incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos. Las propiedades de inversión se miden por medio del modelo del costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta:

| | **Vida útil** |
|---|---|
| Edificio y mejoras | 10 - 40 años |

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio baja la propiedad.

### *3.6 Equipos*

Los equipos se presentan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado. La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta a una tasa del 3.33%. Su vida útil es de 3 años.

Los activos que están sujetos a depreciación se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados.

### *3.7 Beneficios a empleados*

Regulaciones laborales vigentes, requieren que al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicios; adicionalmente la Empresa está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción material de personal que haga necesaria la creación de una provisión por el porcentaje exigido por las regulaciones laborales, por este concepto.

La Empresa ha establecido la provisión para la prima de antigüedad del trabajador, consistente en el 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes.

### *3.8 Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por alquiler y otros ingresos se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

### *3.9 Reconocimiento de gastos*

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, como puede ser un pasivo por una garantía.

### *3.10 Arrendamientos operativos*

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

### *3.11 Costos por sobregiro bancario*

Los costos por sobregiro bancario son reconocidos en el estado de resultado durante el período en que se incurre.

### *3.12 Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta por pagar se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del período sobre el cual se informa.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar en años futuros, que resulten de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósito fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación financiera.

### *3.13 Valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable de activos y pasivos financieros se determina a la fecha de presentación de los estados financieros, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros.
El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).

- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

## 4. Efectivo

El saldo de efectivo se presenta a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Bancos: | | |
| Cuenta Corriente | 6,251 | 5,366 |

## 5. Gastos e impuestos pagados por anticipado

El detalle de gastos e impuestos pagados por anticipados están compuestos por los siguientes montos:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Seguros pagados por anticipado | 17,266 | 734 |
| Impuestos Renta Estimada | 119,598 | |
| | 136,864 | 734 |

## 6. Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

| | Terrenos | Edificio y Mejoras | Construcción en proceso | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Costos:** | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2016 | 5,167,729 | 2,481,486 | 13,142,513 | 20,791,728 |
| Adiciones | - | 12,743,644 | 1,038,372 | 13,782,016 |
| Transferencia | - | - | (12,833,081) | (12,833,081) |
| Al 30 de septiembre de 2017 | 5,167,729 | 15,225,130 | 1,347,803 | 21,740,663 |
| **Depreciación acumulada** | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2016 | - | 1,092,199 | - | 1,092,199 |
| Cargo en el año | - | 135,680 | - | 135,680 |
| Al 30 de septiembre de 2017 | - | 1,227,879 | - | 1,227,879 |
| **Valor en libros** | | | | |
| Al 30 de septiembre de 2017 | 5,167,729 | 13,997,251 | 1,347,803 | 20,512,784 |
| Al 31 de diciembre de 2016 | 5,167,729 | 1,389,287 | 13,142,513 | 19,699,529 |

## 7. Propiedad y equipos, neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

| | Terrenos | Equipos | Total |
|---|---|---|---|
| **Costos:** | | | |
| Al 31 de diciembre de 2016 | 2,917,674 | 1,345 | 2,919,019 |
| Adiciones | - | 910 | 910 |
| Al 30 de septiembre de 2017 | 2,917,674 | 2,255 | 2,919,929 |
| **Depreciación acumulada** | | | |
| Al 31 de diciembre de 2016 | - | 898 | 898 |
| Cargo en el año | - | 387 | 387 |
| Al 30 de septiembre de 2017 | - | 1,285 | 1,285 |
| **Valor en libros** | | | |
| Al 30 de septiembre de 2017 | 2,917,674 | 970 | 2,918,644 |
| Al 31 de diciembre de 2016 | 2,917,674 | 447 | 2,918,121 |

## 8. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos, transacciones y partidas fuera de balance entre partes relacionadas:

| | Compañías relacionadas | |
|---|---|---|
| | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
| **Activos corrientes:** | | |
| Cuentas por cobrar | | |
| Bienes y Raices Gaspe, S.A. | 1,050 | 750 |
| Tropifuels, S.A. | | 1,741 |
| Distribuidora Nacional de Gas, S.A. | | 13,925 |
| Industria Panameña de Cilindros, S.A. | | 8,703 |
| Manantial de Volcán, S.A. | | 1,741 |
| Master Parts and Services | | 10,443 |
| Petroport Supply & Trading Company, S.A. | | 1,741 |
| Petroport, S.A. | | 24,369 |
| Transporte América Norte, S.A. | | 1,741 |
| Transporte San Antonio, S.A. | | 1,741 |
| Tranporte Universal Sur, S.A. | | 1,741 |
| Tropigas de Chiriquí, S.A. | | 52,219 |
| Tropigas de Panamá, S.A. | | 52,219 |
| Tropigas Natural, S.A. | | 1,740 |
| | 1,050 | 174,814 |

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| **Activos no corrientes:** | | |
| Préstamos por cobrar: | | |
| Transporte Aéreo, S.A. | 1,588,079 | 1,143,000 |
| | 1,588,079 | 1,143,000 |
| **Pasivos:** | | |
| Cuentas por pagar: | | |
| Industria Panameña de Cilindros, S.A. | 261 | - |
| Tropigas de Chiriquí, S.A. | 46,835 | - |
| Tropigas de Panamá, S.A. | 72,962 | 176 |
| | 120,058 | 176 |
| Cuentas por pagar accionistas | 1,235,193 | 1,456,249 |

Las transacciones principales se detallan a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Ingresos por servicios de alquiler | 1,611,178 | 904,685 |

Las cuentas por cobrar corrientes están constituidas por cobros de alquiler de terreno o espacio físico a partes relacionadas de la Empresa, las mismas están formalizadas por medio de contratos de arrendamiento.

El préstamo por cobrar relacionada no tiene convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devenga intereses.

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengó intereses, durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2017.

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2017 y 2016, la Empresa realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.180,000 y B/.180,000 respectivamente.

## 9. Préstamo y sobregiro bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

| | Septiembre 30, 2017 | | | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|---|---|
| | Porción corriente | Porción a largo plazo | Total | |
| Sobregiro bancario: | 539,244 | - | 539,244 | 239,495 |
| Préstamo bancario: | 1,120,494 | - | 1,120,494 | 2,072,935 |
| Total | 1,659,738 | - | 1,659,738 | 2,312,430 |

A continuación detallamos contratos del préstamo y de la línea de crédito que mantiene la Empresa al 30 de septiembre de 2017:

***Banco General, S. A.***

La Empresa mantiene contrato de línea de adelanto no rotativa por seis millones quinientos mil (B/.6,500,000) autorizados en la cuenta corriente mediante retiros parciales para financiar el costo de construcción de un edificio de 4 plantas, ubicado en Santa Maria Business District. La tasa de interés es del 4.75%.

La suma que la Empresa adeuda al banco por razón de cada utilización de la línea de adelanto, serán pagaderas a requerimientos o, en la fecha en que ambas partes convengan en cada caso específico.

**Garantía:**

- Fianza solidaria de compañías relacionadas.

**Sobregiro:**

La línea de crédito para sobregiros autorizados a la cuenta corriente de la Empresa es por el monto de quinientos mil (B/.500,000) con una tasa pactada del 5%. La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

En el mes de noviembre se está solicitando un aumento a la línea de crédito de sobregiro por el monto de trescientos cincuenta mil (B/350,000.00).

## 10. Bonos por pagar

Los bonos por pagar al 30 de septiembre de se detallan a continuación:

| | Vencimiento | Tasa de interés | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|---|---|
| Serie "A" | 3 de junio de 2022 | 6.50% | 13,686,339 | 11,626,898 |

La Empresa tiene bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/. 20,000,000 emitidos en dos (2) series, a saber, Bonos Corporativos Serie A (denominados "Bonos Rotativos") y Serie B (denominados "Bonos Subordinados No Acumulativos"). La serie B no ha sido emitida, ni negociada a la fecha de elaboración de este reporte financiero.

El monto de cada serie de Bonos fue notificado por la Empresa a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a menos de tres días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. El valor nominal total de esta emisión representa 7.13 veces el capital pagado de la Empresa al 31 de diciembre de 2014. Los Bonos son emitidos en forma nominativa, desmaterializados, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/. 1,000 y en sus múltiplos de dicha denominación. No obstante, la Empresa como Emisor se compromete a realizar la recompra de las presentes acciones a más tardar cinco (5) años después de la fecha de su emisión.

Los Bonos se ofrecerán inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, sin embargo podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio, según lo determine la Empresa, de acuerdo a las condiciones del mercado.

Los intereses a devengar sobre los Bonos se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días (365), y serán pagados trimestralmente, los días treinta y uno (31) de marzo, treinta (30) de junio, treinta (30) de septiembre y treinta y uno (31) de diciembre de cada año (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), en caso de que el día de pago de interés no sea un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. La tasa variable será la que resulte de sumar su margen, a ser establecido exclusivamente por la Empresa. El primer pago a capital para la Serie A se efectúo el 30 de junio de 2015

Los bonos están respaldados por el crédito general de la Empresa y garantizados así:

- Podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos Rotativos mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del Fideicomiso serán notificados por la Empresa a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

Durante el tiempo del acuerdo de emisión la Empresa deberá cumplir con los términos de los convenios, algunos de los cuales se indican a continuación:

- Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

  (i) Estados financieros Anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, o dentro del período establecido por la Superintendencia de Valores. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

  (ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres meses después del cierre de cada año fiscal.

  (iii) Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos meses después del cierre del trimestre correspondiente.

  (iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos meses después del cierre del trimestre correspondiente.

- Notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de inmediato y por escrito, cualquier hecho de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor, evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
- Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
- Mantener al día sus obligaciones frente a terceros
- Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
- Mantener vigentes todos los permisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo la operación de negocios del Emisor.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el prospecto, los bonos y demás documentos y contratos relacionados con esta oferta.
- No disolverse
- No reducir su capital social autorizado
- No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.

Al 30 de septiembre de 2017, la Administración de la Empresa no tiene conocimiento de incumplimiento de estos convenios conforme al acuerdo de emisión de bonos.

La NIIF 7 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Este nivel incluye los valores de patrimonio e instrumentos de deudas en las bolsas y mercados de derivados cambiarios como los futuros.
- Nivel 2 - Información aparte de los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3 - Información para el activo y pasivo que no se basan en datos de mercado observables (información no observable). Este nivel incluye instrumentos de deuda con componentes no observables significativos.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa utiliza precios cotizados en mercados activos en la medida en que estén disponibles.

Cuando los "insumos" de nivel 1 no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, la Empresa establece las técnicas y los insumos apropiados para el modelo de valoración. En estos casos, la Empresa emplea técnicas de valor presente y flujos de caja descontados donde todas las variables e insumos significativos del modelo son obtenidos de información observable del mercado ya sea directa o indirectamente. Los valores razonables estimados bajo estas técnicas de valoración se clasifican en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Cuando los "insumos" de nivel 1 o nivel 2 no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación que utiliza insumos que no pueden ser observados en el mercado, los valores razonables estimados bajo estas técnicas de valuación se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Los bonos por pagar de la Empresa han sido clasificados en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

El valor razonable de los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2017 está basado en la información disponible a la fecha del estado de situación financiera. El valor razonable estimado se detalla a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | | Diciembre 2016 (Auditados) | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor en Libros | Valor razonable | Valor en Libros | Valor razonable |
| Bonos por pagar | 13,686,339 | 13,499,206 | 11,626,898 | 11,532,262 |

## 11. Capital en Acciones

**EL CAPITAL PAGADO ESTÁ COMPUESTO DE LA SIGUIENTE MANERA:**

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Diciembre 2016 (Auditados) |
|---|---|---|
| Autorizadas 1500 acciones, sin valor nominal; de las cuales 500 acciones serán comunes y 1,000 serán preferidas. Acciones comunes emitidas y en circulación 500 acciones | 4,364,000 | 4,364,000 |

## 12. Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| Sueldos a empleados | 20,551 | 23,531 |
| Dietas y gastos de representación | 180,000 | 270,000 |
| Cuotas patronales | 3,135 | 3,642 |
| Prima de antigüedad | 360 | 420 |
| Beneficios a empleados | 381 | 747 |
| Total | 204,426 | 298,340 |

## 13. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| Seguros generales | 17,977 | 713 |
| Impuestos | 95,620 | 96,485 |
| Reparación y mantenimientos | 11,290 | 2,309 |
| Servicios públicos | 20,717 | 1,142 |
| Honorarios profesionales | 67,655 | 84,454 |
| Gastos legales y notariales | 596 | 564 |
| Gastos bancarios | 852 | 434 |
| Otros gastos | 162,493 | 26,789 |
| | 377,199 | 212,890 |

## 14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2016, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de la Empresa, según regulaciones vigentes.

De acuerdo a la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen B/.1,500,000 anuales, pagarán la suma mayor que resulte entre:

a) La renta neta gravable calculada según el método tradicional la tarifa general de 25%, o
b) La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el 4.67%.

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá, la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente, cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

A continuación se presenta conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a la utilidad, según el estado de resultados, con el impuesto mostrado en dicho estado:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| Utilidad según el estado de resultados | 615,058 | 369,280 |
| **Método tradicional:** | | |
| Efecto de impuesto de la utilidad antes de impuesto según el estado de resultado | 153,764 | 69,430 |
| Ingresos no gravables | (15) | (29) |
| Gastos no deducibles | 31,858 | 3,513 |
| Total | 185,607 | 72,914 |

El impuesto diferido se detalla a continuación:

| | Septiembre 2017 (Interinos) | Septiembre 2016 (Interinos) |
|---|---|---|
| **Impuesto diferido** | | |
| Costo de emisión de deuda | 9,441 | 10,898 |
| Impuesto causado | 2,360 | 2,725 |

## 15. Administración de riesgo financiero

- **Factores de riesgo financiero**

En el transcurso normal de sus operaciones, la Empresa está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Empresa ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

***Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se origina del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Empresa. Para la administración del riesgo de crédito, los depósitos en bancos de la Empresa solamente se realizan con entidades con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores al promedio de mercado.

***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Empresa no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política de la Empresa para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Empresa.

Usualmente, la Empresa se asegura de tener suficiente disponibilidad de efectivo para cubrir los gastos operacionales esperados para un período de 15 a 20 días, esto incluye el potencial impacto de las circunstancias extremas las cuales no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales. Adicionalmente, la Empresa reciben respaldo económico de su accionista mayoritario.

* * * * * *