# 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 31 de diciembre de 2018

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, 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 compraventa 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.

Q

#### **I PARTE**

## **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

## A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.204,328 lo que representa un aumento de B/.118,192 respecto al cierre del 2017 que fue por B/.86,136, esto se debe principalmente al aumento de los gastos pagados por anticipado.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	Diciembre 2018 (Interinos)		Diciembre 2017 (Auditados)	
Efectivo	B/.	5,559	B/	6,213
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales		5,331		6,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas		2,032		2,145
Gastos pagados por anticipado		191,406		71,516
Total de activos corrientes	В/.	204,328	В/.	86,136

#### **B.** RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 31 de diciembre de 2018 alcanzó los B/.9.8 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 2018 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2018 es B/.9,826,013 reflejando un aumento neto de B/.2,129,566 con respecto al 31 de diciembre de 2017 que fue de B/.7,696,447 producto de la venta de propiedades de inversión.

El Emisor mantiene una línea de sobregiro contratada por la suma de B/.850,000.

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



<sup>(</sup>A)

El capital pagado está constituido de la siguiente manera:

Capital en Acciones	Diciembre 2018 (Interinos)			Diciembre 2017 Auditados)
Autorizadas 1,500 acciones, sin valor nominal; de las cuales 500 acciones serán comunes y 1,000 serán preferidas.  Acciones comunes emitidas y en circulación 500 acciones	B/.	4,364,000	B/.	4,364,000
Utilidades Retenidas		5,462,013		3,332,447
Total de Patrimonio	В/.	9,826,013	В/.	7,696,447

## C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

## **ACTIVOS**

Los activos totales del Emisor al 31 de diciembre de 2018 son de B/.24,801,708 mostrando un aumento de B/.531,706 respecto al 31 de diciembre de 2017 que fue de B/.24,270,002.

Al 31 de diciembre de 2018, los activos se componen de la siguiente manera:

Acitvos	Diciembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Efectivo	B/, 5,559	B/. 6,213
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,331	6,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,032	2,145
Gastos pagados por anticipado	191,406	71,516
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	448,078	231,708
Otras cuentas por cobrar	195,047	0
Propiedades de inversión neto	18,470,106	20,350,050
Propiedad y equipo neto	2,977,964	2,923,111
Préstamo por cobrar partes relacionadas a largo plazo	404,885	254,886
Otros activos	2,101,300	424,111
Total de activos	B/. 24,801,708	B/. 24,270,002

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





#### **PASIVOS**

Los pasivos totales al 31 de diciembre de 2018 son por B/.14,975,695 mostrando una disminución de B/.1,597,860 con respecto al 31 de diciembre de 2017 que los pasivos fueron por B/.16,573,555

Las principales fuentes de financiamiento del Emisor son los bonos corporativos por pagar, los cuales alcanzan la suma de B/.13.5 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. Los fondos recibidos por la venta de los bonos fueron utilizados por el Emisor para financiar la construcción del Edificio ubicado en Santa María Business District.

Los pasivos al 31 de diciembre de 2018 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	Diciem 201 (Interi	8	Diciembre 2017 (Auditados		
Préstamo y sobregiro bancario	B/.	874,360	B/.	1,998,200	
Cuentas por pagar comerciales		200,478		141,150	
Cuentas por pagar partes relacionadas		493		208	
Impuestos sobre la renta		74,197		74,197	
Gastos acumulados por pagar		42,574		27,330	
Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo		31,909		210,000	
Bonos por pagar	13,	586,000		13,586,000	
Impuesto diferido		112,019		57,927	
Ingreso diferido		53,665		478,543	
Total de pasivos	B/. 14,	975,695	B/.	16,573,555	



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



#### **RESULTADOS**

#### **Utilidad Neta**

La utilidad neta de Gases de Petróleo S.A. para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2018, fue de B/.2,129,566 reflejando un aumento de B/.1,553,556 comparado con la utilidad neta al 31 de diciembre de 2017 que fue de B/.576,010 producto de la venta de propiedades de inversión.

## **Ingresos de Operaciones**

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018 los ingresos por alquileres fueron por B/.2,302,297 lo que representa una disminución de B/.92,393 en comparación con el mismo período del año anterior 2017 que fue de B/.2,394,690. Esta disminución se debe a la terminación de contratos de inmuebles con clientes.

Los otros ingresos están compuestos principalmente por la venta extraordinaria de propiedades de inversión y por las cuotas de mantenimiento cobradas.

Ingresos	Diciembre 2018 (Interinos)		Diciembre 2017 (Interinos)	
Ingresos por alquiler	B/. 2,302,297		B/.	2,394,690
Otros ingresos		2,408,885		80,591
Total	B/.	4,711,182	В/.	2,475,281

#### **Gastos Generales y Administrativos**

Los gastos generales y administrativos ascendieron a B/.2,527,524 al 31 de diciembre de 2018 comparado con B/.1,694,983 para el mismo período terminado en el año 2017, reflejando un aumento de B/.832,541

Los gastos de mayor importancia es la Depreciación de Edificio el 24.18% y Gastos de Impuestos el 12.57% del total de gastos generales y administrativos.



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 Gastos Generales y administrativos están compuestos de la siguiente manera:

Gastos generales y administrativos		Diciembre 2018 (Interinos)		ciembre 2017 nterinos)
Depreciación y amortización	B/.	636,433	B/,	343,062
Gastos de personal		287,243		271,904
Otros gastos		607,491		495,077
Costos financieros		996,357		584,940
Total	B/.	2,527,524	B/.	1,694,983

## D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

Según informes publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), indica que el desempeño de la economía panameña en el tercer trimestre de 2018, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un incremento de 3.6%, respecto al período similar del año 2017. El PIBT valorado a precios del 2007 (en medidas de volumen encadenadas), registró un monto de B/.10,453.0 millones para el trimestre estimado, que correspondió a un aumento de B/.364.2 millones comparado con igual trimestre de 2017.

De las actividades relacionadas con la economía interna tuvieron buen desempeño en el tercer trimestre: el transporte y comunicaciones, comercio mayor y menor locales, intermediación financiera, construcción, actividades inmobiliarias y de servicios a empresas, educación y salud privadas y los servicios gubernamentales. En menor medida, se desempeñaron el suministro de energía eléctrica y la industria manufacturera.

En los valores agregados de actividades relacionadas con el resto del mundo mostraron incremento, el Canal de Panamá, actividades portuarias, transporte aéreo y el comercio desde la Zona Libre de Colón. A su vez, la pesca y la exportación de piña registraron disminución. El comportamiento de la economía para el período de enero a septiembre mostró una variación de 3.6%, comparado con igual del año anterior.

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 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018
Ventas o Ingresos totales	3,122,421	532,364	527,692	528,705
Margen Operativo	72%	-12%	-21%	-2%
Gastos Generales y Administrativos	505,114	432,926	569,993	383,058
Utilidad o Pérdida Neta	368,202	1,974,417	(201,483)	(11,570)
Acciones Emitidas y en Circulación				<u>;</u> ••1
Utilidad o Pérdida por Acción-Comunes	736	3,949	(403)	(23)
Depreciación y Amortización	159,950	160,084	159,182	157,217

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018
Activos Circulante	204,328	166,719	114,118	95,537
Activos Totales	24,801,708	24,829,147	25,568,764	24,138,582
Pasivos Circulantes	1,192,102	1,366,623	3,762,228	2,118,973
Deuda a Largo Plazo	13,783,593	13,993,143	14,323,142	14,334,732
Capital Pagado	4,364,000	4,364,000	4,364,000	4,364,000
Utilidades Retenidas	5,462,013	5,105,381	3,119,394	3,320,877
Total Patrimonio	9,826,013	9,469,381	7,483,394	7,684,877

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018	
Deuda Total / Patrimonio	1.52	1.62	2.42	2.14	
Capital de Trabajo	(987,774)	(1,199,903)	(3,648,110)	(2,023,436)	
Razón Corriente	0.17	0.12	0.03	0.05	
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(1.11)	3.73	(0.38)	0.95	



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 31 de diciembre del 2018 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. <a href="http://www.panabolsa.com/">http://www.panabolsa.com/</a>

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.

Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

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

0

Auto

# Índice para los Estados Financieros Interinos por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

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 - 30





## **INFORME DEL CONTADOR**

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

Los Estados Financieros Interinos de **Gases de Petróleo, S. A.** al 31 de diciembre del 2018, 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 en base a los libros contables y sin ningún tipo de auditoría a la empresa, por tal motivo no incluyen una opinión.

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.

Licenciada Iveth Cheng

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

D

27 de febrero de 2019 Panamá, República de Panamá



## Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)		Notas	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Activos		,	,	Pasivos y patrimonio		` ,	,
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo	5	5,559	6,213	Préstamo y sobregiro bancario	10	874,360	1,998,200
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	5,331	6,262	Cuentas por pagar comerciales		200,478	141,150
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	2,032	2,145	Cuentas por pagar partes relacionadas	9	493	208
Gastos pagados por anticipado	52	191,406	71,516	Impuestos sobre la renta		74,197	74,197
				Gastos acumulados por pagar	ii. <del></del>	42,574	27,330
Total de activos corrientes	S	204,328	86,136	Total de pasivos corrientes	ir <u>a</u>	1,192,102	2,241,085
Activos no corrientes				Pasivos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales		448,078	231,708	Cuentas por pagar partes relacionadas	9	31,909	210,000
Otras cuentas por cobrar	9	195,047	0	Bonos por pagar	11	13,586,000	13,586,000
Propiedades de inversión, neto	6	18,470,106	20,350,050	Impuesto sobre la renta diferido		112,019	57,927
Propiedad y equipos, neto	7	2,977,964	2,923,111	Ingreso diferido		53,665	478,543
Préstamo por cobrar partes relacionadas	9	404,885	254,886				
Otros activos		2,101,300	424,111	_v			
	_			Total de pasivos no corrientes		13,783,593	14,332,470
Total de activos no corrientes		24,597,380	24,183,866				
				Total de pasivos	=	14,975,695	16,573,555
				Patrimonio			
				Capital en acciones:	12	4,364,000	4,364,000
				Utilidades retenidas	:=	5,462,013	3,332,447
	-		8	Total de patrimonio	-	9,826,013	7,696,447
Total de activos	-	24,801,708	24,270,002	Total de pasivos y patrimonio	j <del>e</del>	24,801,708	24,270,002

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



## Estado de Ganancia o Pérdida Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Interinos)
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	2,302,297	2,394,690
Otros ingresos	16	2,408,885	80,591
Depreciación y amortización	6 y 7	(636,433)	(343,062)
Gastos de personal	13	(287,243)	(271,904)
Otros gastos	14	(607,491)	(495,077)
Costos financieros		(996,357)	(584,940)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		2,183,658	780,298
Impuesto sobre la renta			
Corriente	15		(156,324)
Diferido	15	(54,092)	(47,964)
		(54,092)	(204,288)
Utilidad neta		2,129,566	576,010





## Estado de Cambios en el Patrimonio Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12	4,364,000	2,971,739	7,335,739
Utilidad neta		-	576,010	576,010
Dividendos declarados			(215,302)	(215,302)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12	4,364,000	3,332,447	7,696,447
Utilidad neta		-	2,129,566	2,129,566
Dividendos declarados				
Saldo al 30 de junio de 2018	12	4,364,000	5,462,013	9,826,013





## Estado de Flujos de Efectivo

## Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Interinos)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		2,129,566	576,010
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto			
provisto por las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	15	58	156,324
Impuesto sobre la renta diferido	15	54,092	47,964
Depreciación y amortización	6 y 7	636,433	343,062
Costos financieros		996,357	584,940
Ganancia en venta de propiedades de inversión	16	(2,367,521)	*
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	(215,439)	(215,265)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	113	172,669
Gastos pagados por anticipado		13,361	(47,708)
Otros activos		(1,677,189)	(419,585)
Cuentas por pagar comerciales		59,328	(916,489)
Impuestos sobre la renta por pagar		0€	(68,547)
Gastos acumulados por pagar		15,244	373
Ingreso diferido		(424,878)	478,543
Intereses pagados		(996,357)	(584,940)
Impuesto sobre la renta pagado		(133,251)	(179,398)
Efectivo neto utilizando en las actividades de operación		(1,910,141)	(72,047)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		(345,046)	888,114
Adquisición de propiedad y equipos	7	(65,075)	(5,565)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(311,565)	(1,102,788)
Efectivo recibido en venta de propiedad de inversión	16	3,932,818	109,780
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		3,211,132	(110,459)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamo y sobregiro bancario	10	(1,123,840)	(314,230)
Bonos por pagar	11	(-,,,-	1,959,102
Impuesto Complementario			1,505,102
Cuentas por pagar accionistas	9	349	(1,456,249)
Dividendos declarados		i=1	(215,302)
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	(177,806)	210,032
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		(1,301,646)	183,353
Aumento (disminución) neto de efectivo		(654)	847
Efectivo al inicio del año		6,213	5,366
Efectivo al final del año	5	5,559	6,213





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

#### 1. Información General

Gases de Petróleo, S. A. (la "Compañía") 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 Compañía es afiliada de Tropigas de Panamá, S.A., a quien le ofrece el servicio de alquiler del inmueble.

La oficina principal está ubicada en Santa Maria Business District, Boulevard Oeste, Edificio Tropigas.

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

## Base de Preparación

Los estados financieros han sido preparados y cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La Administración, en la preparación de los estados financieros de la Compañía de conformidad con las NIIF, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros se presentan en la Nota 3.

## Cambios en políticas contables y divulgaciones

#### a. Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y enmiendas han sido adoptadas por la Compañía por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros
- NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes
- Enmienda de la NIC 40, Propiedades de Inversión

D



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Cambios en políticas contables y divulgaciones (continuación)

## a. Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía (continuación)

La Compañía ha tenido que cambiar su política contable y realizar ciertos ajustes retrospectivos para adoptar la NIIF 9 y 15.

La Compañía ha adoptado la enmienda de la NIC 40 usando el método de aplicación prospectivo permitido por la norma. La Compañía ha evaluado el impacto de la enmienda de la NIC 40 en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

## b. Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas

Un número de nuevas normas y enmiendas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que ninguna de estas normas tenga un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía, excepto por los descritos a continuación:

- NIIF 16, "Arrendamientos". La IASB emitido en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. La contabilidad para los arrendadores no tendrá cambios significativos. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que se espere que tengan un impacto material en la Compañía.

## c. Cambios en políticas contables

Esta nota explica el impacto de la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes en los estados financieros de la Compañía.



Honey

## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Cambios en políticas contables y divulgaciones (continuación)

## c. Cambios en políticas contables (continuación)

- NIIF 9 reemplaza la provisión de la NIC 39, la cual se refiere al reconocimiento, clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, baja de instrumentos financieros, deterioro de los activos financieros y la contabilidad de cobertura.

La adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, a partir del 1 de enero de 2018 resultó en cambios en las políticas contables y los montos ajustados reconocidos en el estado financiero. La nueva política contable se explica con mayor detalle más adelante en la Nota 2 Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas sección Cuentas por Cobrar. Respecto al deterioro, la Compañía no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.

Al 1 de enero de 2018 las categorías de medición de los instrumentos financieros de la Compañía eran:

	Original (NIC 39)	Nueva (NIIF 9)
Efectivo Alquileres y Cuentas por cobrar comerciales Bonos por pagar	Costo amortizado Costo amortizado Otros pasivos financieros	Costo amortizado Costo amortizado Costo amortizado

#### Deterioro de los activos financieros

La Compañía únicamente tiene como activo financiero los alquileres y cuentas por cobrar comerciales los cuales están sujetos al nuevo modelo de la pérdida esperada bajo NIIF 9.

Para los alquileres y cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para medir la pérdida esperada, que utiliza provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida del activo para todos los alquileres y cuentas por cobrar. La Compañía no registró ningún incremento en la provisión de deterioro ya que la evaluación arrojó un impacto inmaterial.





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Cambios en políticas contables y divulgaciones (continuación)

- c. Cambios en políticas contables (continuación)
- La NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes, se ha aplicado con fecha de 1 de enero de 2018, sin haber implicado impactos debido a la naturaleza de la actividad que desarrolla la Compañía que corresponde a la de arrendamiento de bienes inmuebles.

La nueva norma establece un nuevo modelo de cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente
- Identificar las obligaciones separadas del contrato
- Determinar el precio de la transacción
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
- Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones

En este nuevo modelo se especifica que los ingresos deben reconocerse cuando (o a medida que) una entidad transmite el control de los bienes o servicios a un cliente, y por el importe que la Compañía espera tener derecho a recibir. Dependiendo de si se cumplen determinados criterios, los ingresos se reconocen o bien a lo largo de un periodo de tiempo, de forma que refleje la realización por parte de la entidad de la obligación contractual; o bien en un momento determinado, cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios.

Conforme el análisis y la implementación realizada a 1 de enero de 2018, la adopción de la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" no ha implicado ningún impacto.

#### Unidad Monetaria y Moneda Funcional

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

#### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el dinero disponible en bancos y en depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte del efectivo de la Compañía, están incluidos como un componente para propósitos del estado de flujos de efectivo.





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

## Alquileres y Cuentas por Cobrar

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017

Los alquileres y las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos una provisión para deterioro.

Una provisión para deterioro en cuentas por cobrar es establecida cuando hay evidencia objetiva de que la Compañía no recuperará todos los montos de acuerdo a los términos originales. Son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar presenta deterioro: dificultades financieras importantes del deudor, posibilidades de que el deudor entre en bancarrota, incumplimiento o atrasos en los pagos. El monto de la provisión es reconocido en el estado de resultado integral dentro de los gastos generales y administrativos.

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

#### Deterioro

Para los alquileres y cuentas por cobrar, la Compañía aplicó el modelo simplificado permitido por la NIIF 9 el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de los alquileres durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2018 o en el 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales
- Indicadores del mercado externo, y
- La base del arrendatario

Los alquileres y cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquiles y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

## Alquileres y Cuentas por Cobrar (continuación)

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018 (continuación)

## Alquileres y cuentas por cobrar

Los alquileres y cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión de deterioro. La Compañía mantiene los alquileres y cuentas por cobrar comerciales con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales.

## **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 hayan sido afectados.

## 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 Compañía 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 Compañía 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.

## Clasificación de Activos Financieros entre Circulantes y no Circulantes

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

## Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generación de alquileres y/o apreciación de 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 cualquier pérdida por deterioro que hayan experimentado. Las mejoras importantes que extienden la vida útil de la propiedad de inversión son capitalizadas.



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

## Propiedades de Inversión (continuación)

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

## Vida Útil

Edificio y mejoras

10 - 40 años

Una propiedad de inversión es dada 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 la misma. Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en el estado de resultado integral, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento normal de la propiedad.

## Propiedad y 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 resultado integral.

## Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones para pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

de

Amen of

## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

## Préstamos y Bonos por Pagar

Los préstamos y bonos por pagar son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados con la transacción. Los préstamos bancarios y bonos por pagar son posteriormente presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado integral durante el período de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros incurridos por la construcción de cualquier activo que califique son capitalizados durante el período de tiempo que sea requerido para completar y preparar el activo para su uso previsto. Los otros costos financieros son llevados a gastos.

Los préstamos son clasificados como pasivos circulantes a menos que la Compañía mantenga derecho incondicional de diferir el pasivo por lo menos doce meses después de la fecha de reporte.

Los sobregiros bancarios se presentan dentro de los préstamos en los pasivos circulantes mostrados en el estado de situación financiera.

## Clasificación de Pasivos entre Circulantes y no Circulantes

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

#### Capital

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio.

#### 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.

## Beneficios a Empleados

## Seguro Social

De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, las compañías deben realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social, equivalentes al 12.25% del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por el Estado Panameño para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados. Estas contribuciones son consideradas como un plan de contribución definido, donde la Compañía no debe pagar obligaciones en adición a estas contribuciones.





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

## Reconocimiento de Ingresos

Cuando la Compañía es el arrendador las propiedades arrendadas bajo arrendamientos operativos son incluidas como propiedades de inversión en el estado de situación financiera.

El ingreso por el alquiler de los edificios y locales comerciales de arrendamientos operativos se reconoce como ingreso cuando se devengan los cánones de arrendamiento mensual bajo el método de línea recta.

Se reconoce el alquiler y cuentas por cobrar comerciales cuando se prestan servicios ya que este es el momento en el que la contraprestación es incondicional porque solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

#### 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.

## Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del período comprende tanto el impuesto corriente, como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período corriente.

El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto sobre la renta neta gravable del período, utilizando la tasa vigente de impuesto sobre la renta a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera.

**A** 

John J

## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

#### Política de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta Directiva de la Compañía.

## 3. Estimaciones Contables y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Los resultados de las estimaciones contables, por definición, raramente equivalen a los resultados reales.

Las estimaciones y juicios que tienen el riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores de los activos y pasivos registrados en libros se detallan a continuación:

## Estimaciones y Juicios Contables Críticos

#### Impuesto sobre la Renta

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta derivado de las distintas actividades y operaciones realizadas por la Compañía. Para el reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido activo y/o pasivo en el estado de situación financiera, se requiere que la Compañía aplique juicios para determinar la apropiada contabilización. El cálculo del gasto por el impuesto sobre la renta requiere la interpretación de normativa fiscal en la República de Panamá. En el curso normal del negocio, los juicios críticos aplicados por la Compañía en la determinación del impuesto sobre la renta están sujetos a inspecciones posteriores por parte de las autoridades fiscales, y pudiesen existir interpretaciones que podrían diferir de las aplicadas por la Compañía. En caso de existir diferencias en las interpretaciones que resulten significativas, pudiesen resultar en cambios en las estimaciones de los montos reconocidos por activos y pasivos por impuestos sobre la renta. Los cambios en estas estimaciones pueden resultar en ajustes materiales al impuesto sobre la renta corriente y diferido de la Compañía.





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 3. Estimaciones Contables y Juicios Críticos (Continuación)

#### Estimaciones Contables

## Provisión para Cuentas Incobrables

Las evaluaciones de la Administración toman en consideración las condiciones económicas presentes y cualquier circunstancia especial que pueda afectar la habilidad de los clientes para cumplir con sus obligaciones.

Los saldos considerados de cobro dudoso por la Administración se basan en la experiencia obtenida por pérdidas en cuentas por cobrar de años anteriores y de la industria en general.

## Depreciación de Propiedades de Inversión

La Compañía realiza juicios en la evaluación de la vida útil estimada de los activos y en la determinación de valores residuales estimados, como aplique. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta, basado en la vida útil estimada de los activos clasificados como propiedades de inversión.

Estas estimaciones son basadas en el análisis de los ciclos de vida de los activos y el valor potencial al final de su vida útil. El valor residual y la vida útil son revisados, y ajustados de ser apropiado, al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración revisó estos estimados y no se realizaron cambios.

## 4. Administración de Riesgos Financieros e Instrumentos Financieros

#### Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de liquidez, riesgo de flujos de efectivo y tasa de interés y riesgo de crédito.

## Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros.

La Administración mantiene adecuados niveles de efectivo en banco, instrumentos de alta liquidez y la disponibilidad de fondos mediante líneas de crédito pre-aprobadas.

1



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

## Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

El efectivo de la Compañía se encuentra custodiado dentro de las instituciones financieras que se detallan a continuación con la correspondiente calificación de riesgo emitida para los principales saldos:

	2018	2017	Calificación de Riesgo (2017)
Banco 1	5,559	<u>6,213</u>	BBB+*

Calificadoras de riesgo: \*Fitch Ratings

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

Un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento se presenta a continuación. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera:

	Al 31 de diciembre de 2018				
	Menos de 1 año				Sin Vencimiento
Activos Financieros					
Efectivo	5,559			-	
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales			448,078		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,032		,.,.	; y <b>-</b> ;	-
Préstamos por cobrar – partes relacionadas		404,885			
Total (vencimiento contractual esperado)	12,922	404,885	448,078		
	u	Al 3	1 de diciemb	re de 2018	
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5años	Más de 5 años	Sin Vencimiento
Pasivos Financieros					
Cuentas por pagar - comerciales	200,478	-	-	*	
Cuentas por pagar – partes relacionadas	493	31,909	-	1=3	3
Impuesto sobre la renta	74,197		-	: : <u>-</u> :	
Gastos acumulados por pagar	42,574		-		
Préstamos y sobregiros bancarios	874,360		-	122	-
Bonos por pagar			13,586,000		
Total (vencimiento contractual esperado)	1,192,102	31,909	13,586,000		



Month

# Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

#### 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

## Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017				
	Menos de 1 año				Sin Vencimiento
Activos Financieros					
Efectivo	6,213	02	i (2	· ·	_
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales		03	231,708	:=:	_
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,145	95			-
Préstamos por cobrar – partes relacionadas		254,886	<u> </u>		
Total (vencimiento contractual esperado)	14,620	254,886	231,708	<u>:</u>	
	Al 31 de diciembre de 2017				
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5años	Más de 5 años	Sin <u>Vencimiento</u>
Pasivos Financieros					
Cuentas por pagar - comerciales	141,150	5 5	: 12	=	72
Cuentas por pagar – partes relacionadas	208	210,000	) :=		14
Impuesto sobre la renta	74,197	0.5			
Gastos acumulados por pagar	27,330	14			(#
Préstamos y sobregiros bancarios	1,998,200	:3	e 3±	:=:	84
Bonos por pagar			13,586,000		
Total (vencimiento contractual esperado)	2,241,085	210,000	13,586,000		

## Riesgo de Flujos de Efectivo y Riesgo de Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por préstamos bancarios a largo plazo. Asimismo, los préstamos bancarios a largo plazo que devengan tasas de interés variables exponen a la Compañía al riesgo de flujos de efectivo. La Compañía no mantiene una exposición importante de deuda con terceros.



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

## Factores de Riesgos Financieros (continuación)

## Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo, depósitos en bancos y cuentas por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos en instituciones financieras, la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y mantuvo políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. Los excedentes por encima del límite de crédito normal son originados por créditos extraordinarios otorgados a grandes distribuidores por temporadas en que las ventas son más altas para que puedan tener capacidad para la demanda de productos que se requiere en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar - comerciales incluyen cuentas corrientes y vencidas como se indica a continuación:

·	Diciembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Cuentas por cobrar – corrientes	3,426	4,315
Cuentas por cobrar – vencidas	16,544	18,994
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(14,639)	(17,047)
	5,331	6,262

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas a más de 90 días:

mas de 50 dias.	Diciembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	5,171 11,373	4,393 14,601
	16,544	18,994





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

## Riesgo de Crédito (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene concentración en sus ingresos con partes relacionadas (véase Nota 9).

Las cuentas por cobrar corrientes son las que no muestran atrasos en sus pagos, según las fechas convenidas con el deudor. La Compañía considera como cuentas por cobrar vencidas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos mayores a noventa días. La Compañía tiene la política de provisionar parte de las cuentas por cobrar vencidas en base al riesgo de que se conviertan en cuentas por cobrar deterioradas. Las cuentas por cobrar deterioradas comprenden deudores con dificultades financieras, por lo que la recuperación de dichos saldos dependerá en buena medida de procesos judiciales o ejecuciones de garantías recibidas. La Compañía tiene la política de provisionar la totalidad de las cuentas por cobrar en esta condición.

## Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y proveer el retorno para los accionistas y otros beneficiarios de la Compañía, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos que se muestran en el estado de situación financiera menos el efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía financió su operación del negocio mayormente a través de recursos propios.

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
	(Interinos)	(Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos Menos: Efectivo	14,460,360 (5,559)	15,584,200 (6,213)
Deuda neta	14,454,801	15,577,987
Total de patrimonio	9,826,013	7,696,447
Total de capital	24,280,814	23,274,434
Índice de apalancamiento	60%	67%





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

#### Estimación de Valor Razonable

La Compañía no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en el estado de situación financiera. Para los instrumentos financieros que no están registrados a su valor razonable en el estado de situación financiera, su valor en libros se aproxima a su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo y bajo riesgo de créditos (en los casos de activos) estos instrumentos financieros incluyen: efectivo en banco, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos y bonos por pagar circulantes. El valor razonable de los pasivos financieros no circulantes se divulga en las Notas 10 y 11.

Los diferentes niveles han sido definidos como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.
- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el 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: Variables no observables para el activo y pasivo. En el caso que alguna o más variables no son basadas en datos observables de mercado, el instrumento se incluye en el Nivel 3. Este es el caso de las acciones no cotizadas en bolsa.

#### 5. Efectivo

El saldo de efectivo se presenta a continuación:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Banco General, S. A.	5,559	6,213





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 6. Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificios y  Mejores	Construcción en Proceso	Total
Costos				
Al 31 de diciembre de 2016	5,167,729	2,481,485	13,142,514	20,791,728
Adiciones	3,107,727	2,401,403	1,102,788	1,102,788
Reclasificaciones		14,056,442	(14,056,442)	1,102,700
Transferencia		11,050,112	(109,780)	(109,780)
			(102,700)	(107,760)
Al 31 de diciembre de 2017	5,167,729	16,537,927	79,080	21,784,736
Adiciones		<b>.</b>	359,660	359,660
Reclasificaciones (Capitalización)		5,840	(53,935)	(48,095)
Disminuciones	(1,032,824)	(755,696)		(1,788,520)
Al 31 de diciembre de 2018	4,134,905	15,788,071	384,805	20,307,781
<b>Depreciación acumulada</b> Al 31 de diciembre de 2016		(1,002,100)		(1,002,100)
Cargos en el año		(1,092,199)		(1,092,199)
Cargos en el ano		(342,487)		(342,487)
Al 31 de diciembre de 2017	~	(1,434,686)	÷	(1,434,686)
Cargos en el año	:=:	(626,212)	-	(626,212)
Disminuciones		223,223		223,223
Al 31 de diciembre de 2018		(1,837,675)		(1,837,675)
Valor en libros				
Al 31 de diciembre de 2018	4,134,905	13,950,396	384,805	18,470,106
Al 31 de diciembre de 2017	5,167,729	15,103,241	79,080	20,350,050

Al 31 de diciembre de 2018 hubo un remanente de reclasificaciones por B/.48,095 los cuales fueron incluidos como capitalizaciones en la Propiedad y Equipo (véase nota 7).





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 6. Propiedades de Inversión, Neto (Continuación)

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión por finca, conforme a avalúos efectuados:

			Valor razonab	le
Finca	Ubicación	2017	2016	2014
1-3742 y 1-4616	Bocas del Toro			177,325
4-41512	Chiriquí			955,575
2-13103	Coclé			458,900
8-15427	Panamá			4,558,450
8-196841	Panamá			1,535,275
8-196840	Panamá			812,400
8-14771	Panamá			4,875,287
8-16996	Panamá			2,601,500
8-14701	Panamá			551,225
8-367568	Panamá			16,838,800
44532-4415	Chiriquí			213,050
196839-8714	Panamá			767,550
143803-8714	Panamá			576,050
109275-8714	Panamá			98,200
129553-8714	Panamá _			142,200
	_		( page	35,161,787

El valor razonable de las propiedades de inversión se basa en tasaciones realizadas por IBS Inspecciones y Avalúos, compañía independiente con capacidad y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden a valor razonable utilizando el precio cotizado en un avalúo específico de los bienes, utilizando el método de mercado. Estas partidas son clasificadas en el nivel de jerarquía 1 de la jerarquía de valor razonable.

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 son por B/.2,302,297 (2017: B/.2,394,690).





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

#### 7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	<b>Terreno</b>	_Equipos	<b>Total</b>
Costos		//	-
Al 31 de diciembre de 2016	2,917,674	1,345	2,919,019
Adiciones		5,565	5,565
Al 31 de diciembre de 2017	2,917,674	6,910	2,924,584
Adiciones	<b>(3</b> )	16,974	16,974
Capitalización		48,095	48,095
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	71,984	2,989,658
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2016	<b>₩</b> ):	898	898
Cargos en el año		575	575
Al 31 de diciembre de 2017	*	1,473	1,473
Cargos en el año		10,221	10,221
Al 31 de diciembre de 2018		11,694	11,694
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	60,290	2,977,964
Al 31 de diciembre de 2017	2,917,674	5,437	2,923,111

#### 8. Alquileres y Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre 1 y 10 años. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fue el siguiente:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Ingresos por alquileres	2,302,297	2,394,690



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 8. Alquileres y Cuentas por Cobrar Comerciales (Continuación)

Los alquileres y cuentas por cobrar comerciales derivadas de los cánones mensuales de arrendamientos se detallan a continuación:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,331	6,262

Las cuentas por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los períodos no cancelables de los arrendamientos operativos se presentan a continuación:

	2018	2017
	(Interinos)	(Auditados)
Alquileres por cobrar	216,370	231,708

## 9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
En el estado de situación financiera Activos		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,032	2,145
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	404,885	254,886
Otras cuentas cobrar - accionistas	195,047	
Pasivos Cuentas por pagar - partes relacionadas: Porción circulante	493	208
Porción no circulante	31,909	210,000
En el estado de resultado integral Ingresos por servicios de alquiler - partes relacionadas	2,032,924	2,106,155

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

D

and of

# Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

#### 9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas (Continuación)

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

Durante el periodo 2018 y 2017, la Empresa realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.240,000 y B/.240,000 respectivamente.

En el mes de diciembre de 2018, los Accionistas tomaron la decisión de cancelar las otras cuentas por cobrar accionistas y el préstamo por cobrar a Transporte Aéreo, S. A., las cuales serán efectivas en el mes de febrero 2019.

## 10. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	2018		2017	
	Porción <u>Circulante</u>	Total	Total	
Préstamo bancario Banco General, S. A.	600,000	600,000	1,181,697	
Sobregiro bancario Banco General, S. A.	274,360	274,360	816,503	
Total	874,360	874,360	1,998,200	

A continuación, detallamos contrato del préstamo y de la línea de crédito que mantiene la Empresa al 31 de diciembre de 2018:

#### Banco General, S. A.

La Compañía mantiene contrato de línea de adelanto no rotativa por B/.6,500,000 (2017: 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 5.50% (2017: 4.75%). El saldo de este financiamiento será pagadero a requerimiento 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 Compañía es por B/.850,000 (2017: B/.850,000) con una tasa pactada del 5.25% (2017: 5%). La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.



## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2018 se detallan a continuación:

	Tasa de			
	<b>Vencimiento</b>	<u>Interés</u>	2018	2017
Serie "A"	3-junio-2022	6.50%	13,586,000	13,586,000

La Compañía mantiene bonos corporativos autorizados 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 aprobación de estos estados financieros.

El monto de cada serie de Bonos fue notificado por la Compañía 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 1.8 veces el capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018. 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Administración de la Compañía no tiene conocimiento de incumplimiento de estos convenios conforme al acuerdo de emisión de bonos.

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2018 está basado en la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, el cual fue calculado mediante el método de flujos de efectivo descontado y está incluido en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado se detalla a continuación:

	201	2018		17
	Valor <u>en Libros</u>	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor <u>Razonable</u>
Bonos por pagar	13,586,000	13,134,757	13,586,000	13,400,239





## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

## 12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Autorizadas 1,500 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

Mediante acta de Junta Directiva del 25 de febrero de 2019 se aprobó la declaración de dividendos por B/.898,368 los cuales corresponden al período 2018 (2017: B/.215,302).

## 13. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Dietas (Nota 9)	240,000	240,000
Sueldos a empleados	33,535	22,521
Beneficios a empleados	6,877	5,228
Cuotas patronales	4,919	3,475
Remuneraciones adicionales	1,322	277
Prima de antigüedad	590	403
Total	287,243	271,904



Shring.

## Notas a los Estados Financieros Interinos Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

#### 14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Impuestos	317,649	153,961
Honorarios profesionales	117,643	70,715
Servicios públicos	49,920	31,562
Otros gastos	49,920	166,257
Reparación y mantenimiento	40,895	23,176
Seguros generales	18,836	22,686
Gastos legales y notariales	11,056	25,520
Gastos bancarios	1,572	1,370
Total	607,491	495,077

#### Impuesto sobre la Renta 15.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Gobierno Nacional aprobó reformas fiscales que incluyen, entre otros, la modificación al Artículo No.699 del Código Fiscal, el cual reduce la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las personas jurídicas. La tasa nominal de impuesto sobre la renta vigente en la República de Panamá es de 25%.

Las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas anuales (B/.1,500,000), pagarán el impuesto sobre la renta a la tarifa que corresponda según lo que se indica en el párrafo anterior, sobre el cálculo que resulte mayor entre:

- a) La renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido (tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del cálculo).
- b) La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) (cálculo alternativo de impuesto sobre la renta - CAIR).

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía determinó el impuesto sobre la renta por el método tradicional.

La Compañía presentará junto con la declaración jurada de rentas correspondiente al período fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 su solicitud de no aplicación del CAIR. La Administración confía en que la decisión de la Autoridad Fiscal en cuanto a su solicitud será favorable.

J. Will

## **Notas a los Estados Financieros Interinos** Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

## Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

		2017 (Auditados)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta según estado de resultado integral		780,298
Método tradicional:  Efecto de impuesto de la utilidad  Efecto fiscal de ingresos no gravables y gastos		195,075
no deducibles Impuesto de ganancia de capital		9,213
Impuesto sobre la renta del año		204,288
El impuesto sobre la renta diferido se detalla a contir	nuación:	
	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Saldo inicial Otros	57,927	9,963
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	54,092	47,964
Saldo al final del año	112,019	57,927

## 16. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2018, se realizó la venta de terrenos y mejoras de las fincas 30221741-8707, 96968-8606, 239929-8308 y 2602-4501 obteniendo una ganancia en venta de propiedades de inversión de B/.2,367,521.



