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 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.

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2018, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.166,719 lo que representa un aumento de B/.80,583 respecto al cierre del 2017 que fue por B/.86,136, lo cual se debido principalmente al aumento de los gastos pagados por anticipado.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	**Septiembre 2018 (Interinos)**	**Diciembre 2017 (Auditados)**
Efectivo	B/. 5,597	B/. 6,213
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,299	6,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,050	2,145
Gastos pagados por anticipado	154,773	71,516
Total de activos corrientes	**B/. 166,719**	**B/. 86,136**

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 30 de septiembre de 2018 alcanzó los B/.9.5 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 30 de septiembre de 2018 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2018 es B/.9,469,381 reflejando un aumento neto de B/.1,772,934 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.

El capital pagado está constituido de la siguiente manera:

Capital en Acciones	Septiembre 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	5,105,381	3,332,447
Total de Patrimonio	**B/. 9,469,381**	**B/. 7,696,447**

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 30 de septiembre de 2018 son de B/.24,829,147 mostrando un aumento de B/.559,145 respecto al 31 de diciembre de 2017 que fue de B/.24,270,002.

Al 30 de septiembre de 2018, los activos se componen de la siguiente manera:

Acitvos	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Efectivo	B/. 5,597	B/. 6,213
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,299	6,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,050	2,145
Gastos pagados por anticipado	154,773	71,516
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	231,708	231,708
Otras cuentas por cobrar	195,047	0
Propiedades de inversión neto	19,328,282	20,350,050
Propiedad y equipo neto	2,980,905	2,923,111
Préstamo por cobrar partes relacionadas a largo plazo	405,186	254,886
Otros activos	1,521,300	424,111
Total de activos	**B/. 24,829,147**	**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 pasivo totales al 30 de septiembre de 2018 son por B/.15,359,766 mostrando una disminución de B/.1,213,789 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 30 de septiembre de 2018 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	**Septiembre 2018 (Interinos)**	**Diciembre 2017 (Auditados)**
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 1,093,453	B/. 1,998,200
Cuentas por pagar comerciales	172,539	141,150
Cuentas por pagar partes relacionadas	3,497	208
Impuestos sobre la renta	74,197	74,197
Gastos acumulados por pagar	22,937	27,330
Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	173,133	210,000
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Impuesto diferido	57,927	57,927
Ingreso diferido	176,083	478,543
Total de pasivos	**B/. 15,359,766**	**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 30 de septiembre de 2018, fue de B/.1,772,934 reflejando un aumento de B/.1,345,843 comparado con la utilidad neta al 30 de septiembre de 2017 que fue de B/.427,091 producto de la venta de propiedades de inversión.

Ingresos de Operaciones

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2018 los ingresos por alquileres fueron por B/.1,557,214 lo que representa una disminución de B/.90,008 en comparación con el mismo período del año anterior 2017 que fue de B/.1,647,222. 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	**Septiembre 2018 (Interinos)**	**Septiembre 2017 (Interinos)**
Ingresos por alquiler	B/. 1,557,214	B/. 1,647,222
Otros ingresos	2,078,181	7,908
Total	**B/. 3,635,394**	**B/. 1,655,130**

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos ascendieron a B/.1,107,2811 al 30 de septiembre de 2018 comparado con B/.717,692 para el mismo período terminado en el año 2017, reflejando un aumento de B/.389,589

Los gastos de mayor importancia es la Depreciación de Edificio el 41.41% y Gastos de Impuestos el 20.08% 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	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
Depreciación y amortización	B/. 476,483	B/. 136,067
Gastos de personal	B/. 209,837	B/. 204,426
Otros gastos	B/. 420,961	B/. 377,199
Total	**B/. 1,107,281**	**B/. 717,692**

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

Según informes publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), indica que el comportamiento de la actividad económica en el segundo trimestre de 2018, alcanzó un incremento de 3.1%, respecto al período similar del año previo. El PIBT registró un aumento de B/.300.2 millones comparado con igual período de 2017.

De las actividades relacionadas con la economía interna tuvieron desempeño positivo en este trimestre: transporte y comunicaciones, intermediación financiera, el comercio, los servicios gubernamentales, salud y educación. Por su parte, las actividades de construcción, minas y canteras, hoteles y restaurantes, otras comunitarias y personales presentaron comportamientos negativos.

Entre los valores agregados por actividades relacionadas con el resto del mundo que mostraron incrementos, resaltan el Canal de Panamá, Comercio en Zona Libre de Colón, transporte aéreo y la pesca. Rubros del agro, tales como banano, piña, sandía y melón registraron disminución.

El crecimiento acumulado al primer semestre de 2018 fue de 3.7% comparado con igual período 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 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2017
Ventas o Ingresos totales	532,364.18	527,692	528,705	795,323
Margen Operativo	-12%	-21%	-2%	16%
Gastos Generales y Administrativos	815,984	569,993	383,058	311,849
Utilidad o Pérdida Neta	1,974,417	(201,483)	(11,570)	130,913
Acciones Emitidas y en Circulación	-	-	-	-
Utilidad o Pérdida por Acción-Comunes	3,949	(403)	(23)	262
Depreciación y Amortización	317,301	159,182	157,217	206,995

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2017
Activos Circulante	166,719	114,118	95,537	92,960
Activos Totales	24,829,147	25,568,764	24,138,582	25,722,018
Pasivos Circulantes	1,366,623	3,762,228	2,118,973	2,241,085
Deuda a Largo Plazo	13,993,143	14,323,142	14,334,732	15,777,664
Capital Pagado	4,364,000	4,364,000	4,364,000	4,364,000
Utilidades Retenidas	5,105,381	3,119,394	3,320,877	3,339,269
Total Patrimonio	9,469,381	7,483,394	7,684,877	7,703,269

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2017
Deuda Total / Patrimonio	1.62	2.42	2.14	2.34
Capital de Trabajo	(1,199,903)	(3,648,110)	(2,023,436)	(2,148,126)
Razón Corriente	0.12	0.03	0.05	0.04
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	3.73	- 0.38	0.95	(21)

- 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 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. 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 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".

Gases de Petróleo, S. A.

Índice para los Estados Financieros Interinos por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 - 27

GASES DE PETRÓLEO, 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 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

29 de octubre de 2018
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	5,597	6,213
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	5,299	6,262
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	1,050	2,145
Gastos pagados por anticipado		154,773	71,516
Total de activos corrientes		166,719	86,136
Activos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales		231,708	231,708
Otras cuentas por cobrar		195,047	0
Propiedades de inversión, neto	6	19,328,282	20,350,050
Propiedad y equipos, neto	7	2,980,905	2,923,111
Préstamo por cobrar partes relacionadas	9	405,186	254,886
Otros activos		1,521,300	424,111
Total de activos no corrientes		24,662,428	24,183,866
Total de activos		24,829,147	24,270,002

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamo y sobregiro bancario	10	1,093,453	1,998,200
Cuentas por pagar comerciales		172,539	141,150
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	3,497	208
Impuestos sobre la renta		74,197	74,197
Gastos acumulados por pagar		22,937	27,330
Total de pasivos corrientes		1,366,623	2,241,085
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	173,133	210,000
Bonos por pagar	11	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido		57,927	57,927
Ingreso diferido		176,083	478,543
Total de pasivos no corrientes		13,993,143	14,332,470
Total de pasivos		15,359,766	16,573,555
Patrimonio			
Capital en acciones:	12	4,364,000	4,364,000
Utilidades retenidas		5,105,381	3,332,447
Total de patrimonio		9,469,381	7,696,447
Total de pasivos y patrimonio		24,829,147	24,270,002

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

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Ganancia o Pérdida
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Interinos)
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	1,557,214	1,647,222
Otros ingresos		2,078,181	7,908
Depreciación y amortización	6 y 7	(476,483)	(136,067)
Gastos de personal	13	(209,837)	(204,426)
Otros gastos	14	(420,961)	(377,199)
Costos financieros		(755,179)	(322,379)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,772,934	615,058
Impuesto sobre la renta			
Corriente	15	-	(185,607)
Diferido	15	-	(2,360)
		-	(187,967)
Utilidad neta		1,772,934	427,091

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

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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		-	1,772,934	1,772,934
Dividendos declarados		-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018	12	4,364,000	5,105,381	9,469,381

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

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Notas	2018 (Interinos)	2017 (Interinos)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) Utilidad neta		1,772,934	427,091
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	15	-	185,607
Impuesto sobre la renta diferido	15	-	2,360
Depreciación y amortización	6 y 7	476,483	136,067
Costos financieros		755,179	322,379
Provisión para cuentas incobrables		-	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	963	11,949
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	1,095	173,764
Gastos pagados por anticipado		(83,257)	(136,130)
Otras cuentas por cobrar		(195,047)	-
Otros activos		(1,097,189)	(1,534)
Cuentas por pagar comerciales		31,389	(441,581)
Impuestos sobre la renta por pagar		-	(68,547)
Gastos acumulados por pagar		(4,393)	(8,339)
Ingreso diferido		(302,460)	-
Intereses pagados		(755,179)	(322,379)
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Efectivo neto utilizando en las actividades de operación		600,518	280,707
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		(150,300)	(445,079)
Propiedades de inversión, neto	6	(251,854)	-
Propiedad y equipos, neto	7	(64,416)	(949,845)
Producto de la venta y disposición de Activo fijo	6	803,761	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		337,192	(1,394,924)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamo y sobregiro bancario	10	(904,747)	(652,692)
Bonos por pagar	11	-	2,059,441
Otros cargos		-	24,828
Cuentas por pagar accionistas	9	-	(221,056)
Dividendos declarados		-	(215,302)
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	(33,579)	119,882
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		(938,325)	1,115,101
Aumento (disminución) neta de efectivo		(616)	885
Efectivo al inicio del año		6,213	5,366
Efectivo al final del año	5	5,597	6,251

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

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.

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2017:

- Enmienda a la NIC 12 en el reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmienda a la NIC 7 que requiere la divulgación de cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento.

La adopción de estas enmiendas no tiene ningún impacto en el período actual ni en el período anterior y no se espera que afecte a períodos futuros.

Nuevas normas y enmiendas que no han sido adoptadas

Un número de nuevas normas y enmiendas a las normas e interpretaciones han sido publicadas y no son mandatarias para el 31 de diciembre de 2017 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

- NIIF 9, "Instrumentos Financieros". Se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros e introduce nuevas normas para la contabilidad de cobertura. En julio 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) hizo cambios posteriores a las normas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan los nuevos estándares de instrumentos financieros. La Compañía está en proceso de culminar la evaluación del impacto total de la NIIF 9, pero considerando la naturaleza de los instrumentos financieros de la Compañía, no se anticipan impactos materiales. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas y enmiendas que no han sido adoptadas (continuación)

- NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes". La IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial. La Compañía está en proceso de culminar la evaluación del impacto de esta nueva norma, y basados en la naturaleza de los ingresos de la Compañía no se anticipan impactos materiales. La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en, o después del 1 de enero de 2018.

- 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 Compañía aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. 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 si se aplica igualmente la NIIF 15.

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

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.

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

Alquileres y Cuentas por Cobrar

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

Arrendamientos Operativos
En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador. Los pagos derivados de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos en el estado de resultado integral en forma lineal, durante el plazo del arrendamiento. Dicho período no excede la duración del contrato.

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.

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.

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 30 de septiembre 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.

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	5,597	6,213	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 30 de septiembre de 2018			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	5,597	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,299	-	-	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,050	-	231,708	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	-	405,186	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	195,047		-
Total (vencimiento contractual esperado)	**11,946**	**600,233**	**231,708**	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	172,539	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3,497	173,133	-	-
Impuesto sobre la renta	74,197	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	22,937	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	1,093,453	-	-	-
Bonos por pagar			13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	**1,366,623**	**173,133**	**13,586,000**	-

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	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	6,213	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	6,262	-	231,708	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,145	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	-	254,886	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	**14,620**	**254,886**	**231,708**	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	141,150	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	208	210,000	-	-
Impuesto sobre la renta	74,197	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	27,330	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	1,998,200	-	-	-
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.

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 30 de septiembre de 2018, las cuentas por cobrar - comerciales incluyen cuentas corrientes y vencidas como se indica a continuación:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Cuentas por cobrar – corrientes	305	4,315
Cuentas por cobrar – vencidas	19,632	18,993
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(14,639)	(17,047)
	5,298	6,262

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

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	8,259	4,393
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	11,373	14,601
	19,632	18,994

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)
Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, la Compañía financió su operación del negocio mayormente a través de recursos propios.

	Septiembre 2018 (Interinos)	**Diciembre 2017 (Auditados)**
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	14,679,453	15,584,200
Menos: Efectivo	(5,597)	(6,213)
Deuda neta	14,673,856	15,577,987
Total de patrimonio	9,469,381	7,696,447
Total de capital	24,143,237	23,274,434
Índice de apalancamiento	61%	67%

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:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Bancos		
Banco General	5,597	6,213

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 2017	5,167,729	16,537,927	79,080	21,784,736
Adiciones	-	5,840	246,015	251,855
Disminuciones	(486,460)	(353,149)	(69,776)	(909,385)
Al 30 de septiembre de 2018	4,681,269	16,190,618	255,318	21,127,205
Depreciación acumulada				
Al 31 de diciembre de 2017	-	1,434,686	-	1,434,686
Cargo en el año	-	469,861	-	469,861
Disminuciones	-	(105,624)	-	(105,624)
Al 30 de septiembre de 2018	-	1,798,923	-	1,798,923
Valor en libros				
Al 30 de septiembre de 2018	4,681,269	14,391,696	255,318	19,328,282
Al 31 de diciembre de 2017	5,167,729	15,103,241	79,080	20,350,050

6. Propiedades de Inversión, Neto (Continuación)

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

		Valor razonable		
Finca	**Ubicación**	**2017**	**2016**	**2014**
4-2602	Chiriquí	1,518,000		
8-239929	Panamá		1,924,100	
8-96968	Panamá Oeste		753,000	
1-3742 y 1-4616	Bocas del Toro			177,325
4-41512	Chiriquí			955,575
2-13103	Coclé			458,900
8-15427	Panamá			4,558,450.00
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
		1,518,000	**2,677,100**	**35,161,787**

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2018 son por B/.1,557,214 (2017: B/.1,647,222).

7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	Terrenos	Equipos	Total
Costos			
Al 31 de diciembre de 2017	2,917,674	6,910	2,924,584
Adiciones	-	64,415	64,415
Reclasificaciones	-	-	-
Al 30 de septiembre de 2018	2,917,674	71,325	2,988,999
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2017	-	1,473	1,473
Cargos en el año	-	6,622	6,622
Al 30 de septiembre de 2018	-	8,094	8,094
Valor en libros			
Al 30 de septiembre de 2018	2,917,674	63,231	2,980,905
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:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Ingresos por alquileres	1,557,214	1,647,222

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:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,299	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:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Alquileres por cobrar	231,708	231,708

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
En el estado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,050	2,145
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	405,186	254,886
Cuentas por pagar - partes relacionadas:		
Porción circulante	3,497	208
Porción no circulante	173,133	210,000

	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler - partes relacionadas	509,984	513,410

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas (Continuación)

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.

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

En el tercer trimestre del año 2018 y 2017, la Empresa realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.180,000 y B/.180,000 respectivamente.

10. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	Septiembre 2018 (Interinos)			Diciembre 2017 (Auditados)
	Porción corriente	Porción a largo plazo	Total	
Préstamo bancario:				
Banco General, S.A.	600,000	-	600,000	1,181,696
Sobregiro bancario:				
Banco General, S.A.	493,453	-	493,453	816,503
Total	1,093,453	-	1,093,453	1,998,200

A continuación, detallamos contrato del préstamo y de la línea de crédito que mantiene la Empresa al 30 de septiembre de 2018:

La Compañía mantiene contrato de línea de adelanto no rotativa por 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%. 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 con una tasa pactada del 5%. La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2018 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de interés	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (Auditados)
Serie "A"	3 de junio de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2018 (Interinos)		Diciembre 2017 (Auditados)	
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable
Bonos por pagar	13,586,000	13,400,239	13,586,000	13,400,239

12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Diciembre 2017 (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

13. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
Sueldos a empleados	24,738	20,551
Dietas y gastos de representación	180,000	180,000
Cuotas patronales	3,500	3,135
Prima de antigüedad	405	360
Beneficios a empleados	1,194	381
Total	209,837	204,426

14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
Seguros generales	14,127	17,977
Impuestos	222,307	95,620
Reparación y mantenimientos	35,222	11,290
Servicios públicos	37,256	20,717
Honorarios profesionales	76,414	67,655
Gastos legales y notariales	8,334	596
Gastos bancarios	1,319	852
Otros gastos	25,982	153,052
	420,961	367,759

15. Impuesto sobre la Renta

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).

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:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta según estado de ganancia o pérdida	1,772,934	615,058
Método tradicional:		
Efecto de impuesto de la utilidad	443,233	153,765
Efecto fiscal de ingresos no gravables y gastos no deducibles	(517,576)	31,843
Impuesto de ganancia de capital	84,462	
Total de Impuesto sobre la renta	84,462	185,608

El impuesto sobre la renta diferido se detalla a continuación:

	Septiembre 2018 (Interinos)	Septiembre 2017 (Interinos)
Saldo inicial	57,927	-
Otros	-	-
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	-	-
Saldo al final del año	57,927	-