REPUBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

ACUERDO 18-2000
(De 11 de octubre de 2000)
Modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado al 31 de diciembre de 2019

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	GASES DE PETRÓLEO, S. A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	B/.20,000,000
	RESOLUCIÓN SMV No.580-14
	DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2014
NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	(507) 206-0088 / FAX: 206-0095
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, BOULEVARD OESTE, EDIFICIO TROPIGAS
NOMBRE DEL CONTACTO:	Ilduara E. de Barragán
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 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.388,641 lo que representa una disminución de B/.415,619 respecto al cierre del 2018 que fue por B/.804,260, esto se debe principalmente a la disminución del préstamo por cobrar partes relacionadas y otras cuentas por cobrar accionistas.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	**Diciembre 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Efectivo	B/. 212,538	B/. 5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8,725	5,331
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,950	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	404,885
Otras cuentas por cobrar accionistas	-	195,047
Gastos pagados por anticipado	164,428	191,406
Total de activos corrientes	**B/. 388,641**	**B/. 804,260**

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 31 de diciembre de 2019 alcanzó los B/.6.9 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 2019 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2019 es B/.6,992,421 reflejando una disminución neta de B/.2,833,592 con respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.9,826,013 producto de la distribución de dividendos y de la escisión del activo de adelanto en compra de acciones.

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	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (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	2,628,421	5,462,013
Total de Patrimonio	**B/. 6,992,421**	**B/. 9,826,013**

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 31 de diciembre de 2019 son de B/.22,751,902 mostrando una disminución de B/.2,049,806 respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.24,801,708.

Al 31 de diciembre de 2019, los activos se componen de la siguiente manera:

Activos	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Efectivo	B/. 212,538	B/. 5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8,725	5,331
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,950	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	404,885
Otras cuentas por cobrar - accionistas	-	195,047
Gastos pagados por anticipado	164,428	191,406
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	609,216	448,078
Propiedades de inversión neto	18,544,682	18,470,106
Propiedad y equipo neto	2,967,431	2,977,964
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	240,000	-
Otros activos	1,932	2,101,300
Total de activos	**B/. 22,751,902**	**B/. 24,801,708**

- 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 2019 son por B/.15,759,481 y muestra un aumento de B/.783,786 con respecto al 31 de diciembre de 2018 que fueron por B/.14,975,695.

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 2019 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	**Diciembre 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 17,635	B/. 874,360
Cuentas por pagar comerciales	32,755	200,478
Cuentas por pagar partes relacionadas	352	493
Impuestos sobre la renta	74,197	74,197
Gastos acumulados por pagar	24,470	42,574
Préstamo bancario	1,842,981	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	31,909
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido	152,304	112,019
Ingreso diferido	28,787	53,665
Total de pasivos	**B/. 15,759,481**	**B/. 14,975,695**

- 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 2019, fue de B/.178,749 reflejando una disminución de B/.1,950,817 comparado con la utilidad neta al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.2,129,566 debido principalmente a la venta extraordinaria de terrenos.

Ingresos de Operaciones

Para el cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2019 los ingresos por alquileres fueron por B/.2,372,890 lo que representa un aumento de B/.70,593 en comparación con el mismo período del año anterior 2018 que fue de B/.2,302,297. Este aumento se debe al incremento de los cánones de arrendamiento.

Los otros ingresos están compuestos principalmente por las cuotas de mantenimiento y para el periodo 2018 está incluida la venta extraordinaria de terrenos.

Ingresos	**Diciembre 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Interinos)**
Ingresos por alquiler	B/. 2,372,890	B/. 2,302,297
Otros ingresos	38,381	2,408,885
Total	**B/. 2,411,271**	**B/. 4,711,182**

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos fueron por B/.2,187,420 al 31 de diciembre de 2019 comparado con el mismo periodo del año 2018 por B/.2,527,524 reflejando una disminución de B/.340,104

Los gastos de mayor importancia son la Depreciación de Edificio que representan el 28.22%, los Intereses por bonos el 40.37% y las Dietas a Directores el 10.97% 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 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Interinos)
Depreciación y amortización	B/. 647,317	B/. 636,433
Gastos de personal	294,145	287,243
Otros gastos	257,424	607,491
Costos financieros	988,534	996,357
Total	**B/. 2,187,420**	**B/. 2,527,524**

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

Según informes publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), el desempeño de la economía panameña en el tercer trimestre de 2019, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un incremento de 2.7%, respecto al período similar del año previo. El PIBT valorado a precios del 2007 (en medidas de volumen encadenadas), registró un monto de B/.10,730.5 millones para el trimestre estimado, que correspondió a un aumento de B/.281.8 millones comparado con igual trimestre de 2018.

De las actividades relacionadas con la economía interna tuvieron un desempeño positivo en este trimestre, el transporte y comunicaciones, los servicios gubernamentales, la electricidad, el comercio, la intermediación financiera, salud privada y educación. Sin embargo, las actividades de construcción, industrias manufactureras, hoteles y restaurantes; actividades inmobiliarias y empresariales, y otras de comunitarias y personales de servicios presentaron comportamientos negativos.

En los valores agregados de actividades relacionadas con el resto del mundo mostraron incremento, el Canal de Panamá, la minería, las actividades portuarias, transporte aéreo y la exportación de banano. Por su parte, la actividad comercial de Zona Libre, las exportaciones relacionadas con la pesca y piña registraron disminución.

El comportamiento de la economía para el período de enero a septiembre fue de 2.9%, 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

ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino, del cuarto trimestre al 31 de diciembre 2019 de Gases de Petróleo, S. A.

- **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

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. y Subsidiarias

Estados Financieros Interinos
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

"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. y subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Interinos por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

Contenido	Páginas
Informe del Contador	1
Estado de Situación Financiero Interino	2
Estado de Resultado Integral Interino	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado de Flujos de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Interinos	6 - 29

4

GASES DE PETRÓLEO, S.A.

INFORME DEL CONTADOR

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

Los Estados Financieros Interinos de **Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre del 2019, 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

27 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias

Estado de Situación Financiero Interino
Al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Auditados)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	212,538	5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	8,725	5,331
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	2,950	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	9	-	404,885
Otras cuentas por cobrar - accionistas	9	-	195,047
Gastos pagados por anticipado		164,428	191,406
Total de activos corrientes		388,641	804,260
Activos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	609,216	448,078
Propiedades de inversión, neto	6	18,544,682	18,470,106
Propiedad y equipos, neto	7	2,967,431	2,977,964
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	9	240,000	-
Otros activos		1,932	2,101,300
Total de activos no corrientes		22,363,261	23,997,448
Total de activos		22,751,902	24,801,708

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamo y sobregiro bancario	10	17,635	874,360
Cuentas por pagar comerciales		32,755	200,478
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	352	493
Impuestos sobre la renta		74,197	74,197
Gastos acumulados por pagar		24,470	42,574
Total de pasivos corrientes		149,409	1,192,102
Pasivos no corrientes			
Préstamo bancario	10	1,842,981	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	-	31,909
Bonos por pagar	11	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido	15	152,304	112,019
Ingreso diferido		28,787	53,665
Total de pasivos no corrientes		15,610,072	13,783,593
Total de pasivos		15,759,481	14,975,695
Patrimonio			
Capital en acciones	12	4,364,000	4,364,000
Utilidades retenidas		2,628,421	5,462,013
Total de patrimonio		6,992,421	9,826,013
Total de pasivos y patrimonio		22,751,902	24,801,708

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias

Estado de Resultado Integral Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	Octubre a Diciembre 2019 (Interinos)	Octubre a Diciembre 2018 (Interinos)	Acumulado Enero a Diciembre 2019 (No Auditados)	Acumulado Enero a Diciembre 2018 (Auditados)
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	745,943	745,083	2,372,890	2,302,297
Otros ingresos		19,708	330,704	38,381	2,408,885
Depreciación y amortización	6 y 7	(168,802)	(159,950)	(647,317)	(636,433)
Gastos de personal	13	(82,327)	(77,406)	(294,145)	(287,243)
Otros gastos	14	(69,893)	(186,530)	(257,424)	(485,743)
Costos financieros		(255,431)	(241,177)	(988,534)	(996,357)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		189,198	410,724	223,851	2,305,406
Impuesto sobre la renta	15	(923)	-	(4,817)	(121,748)
Diferido	15	(40,285)	(54,092)	(40,285)	(54,092)
		(41,208)	(54,092)	(45,102)	(175,840)
Utilidad (pérdida) neta		147,990	356,632	178,748	2,129,566

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias

Estado de Cambios en el Patrimonio Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)	12	4,364,000	3,332,447	7,696,447
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	2,129,566	2,129,566
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	12	4,364,000	5,462,013	9,826,013
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	178,749	178,749
Transacciones con el accionista				
Dividendos declarados		-	(912,341)	(912,341)
Otras transacciones de Patrimonio				
Escisión	16	-	(2,100,000)	(2,100,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (No Auditados)	12	4,364,000	2,628,421	6,992,421

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias

Estado de Flujos de Efectivo Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		223,851	2,305,406
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	6 y 7	647,317	636,433
Costos financieros		988,534	996,357
Ganancia en venta de propiedades de inversión	16	-	(2,367,521)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	(164,532)	(215,439)
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar partes relacionadas	9	(918)	113
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado		22,161	(122,030)
Aumento en otros activos		(632)	(1,677,189)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - comerciales		(167,723)	59,328
Impuestos sobre la renta por pagar		-	-
Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar		(18,104)	15,244
Aumento en ingreso diferido		(24,878)	(424,878)
Intereses pagados		(988,534)	(996,357)
Impuesto sobre la renta pagado		-	(119,608)
Efectivo neto utilizando en las actividades de operación		516,542	(1,910,141)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Préstamos por cobrar partes relacionadas		359,932	(345,046)
Adquisición de propiedad y equipos	7	(4,274)	(65,074)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(707,085)	(311,565)
Efectivo recibido en venta de propiedad de inversión	16	-	3,932,818
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		(351,427)	3,211,133
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario	10	(256,725)	(542,143)
Fondos recibidos en préstamos bancarios	10	2,240,000	1,419,365
Pagos realizados a préstamos bancarios	10	(997,020)	(2,001,062)
Bonos por pagar	11	-	-
Cuentas por pagar accionistas	9	-	-
Dividendos pagados	12	(912,341)	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	(32,050)	(177,806)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		41,864	(1,301,646)
Disminución (aumento) neto de efectivo		206,979	(654)
Efectivo al inicio del año		5,559	6,213
Efectivo al final del año	5	212,538	5,559

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.

La compañía y su subsidiaria (el "Grupo"), está constituida y opera según se detalla a continuación:

Nombre de la compañía	Lugar de incorporación, registro y operación	Porcentaje de participación	Actividad económica principal	Fecha de constitución
PH. Plaza San Antonio	Chiriquí	100%	Administración	26/09/2018

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.

Al 31 de diciembre de 2019, el total de pasivos circulantes de la Compañía excedía sus activos circulantes, y la Administración de la Compañía espera generar y/u obtener los fondos necesarios para afrontar las obligaciones que se presentan a corto plazo.

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)

a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones 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 2019:

- NIIF 16, "Arrendamientos". El IASB emitió 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.

b. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía

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

Base de Consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el mismo está expuesto a, o tiene los derechos a los rendimientos variables a partir de participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y las mismas se dejan de consolidar desde la fecha en que cesa el control.

El Grupo utiliza el método de adquisición para contabilizar las combinaciones de negocios con terceros. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos a los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida en una base de adquisición por adquisición, por la parte proporcional de la participación no controladora de los montos reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

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

Base de Consolidación (continuación)

(a) Subsidiarias

Los costos relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, a la fecha de adquisición el valor en libros de la participación previa de la adquirida se vuelve a valorar al valor razonable a la fecha de adquisición; cualquier ganancia o pérdida resultante de tal remedición se reconoce en el estado consolidado de resultado integral del período.

Cualquier contraprestación contingente a ser transferida por el Grupo es reconocida a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o pasivo se reconocerán de acuerdo con la NIC 39, ya sea en resultados o como un cambio en utilidades (pérdidas) integrales. La contraprestación contingente que se haya clasificado como patrimonio no se vuelve a medir, y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio.

Cuando existen combinaciones de negocios que involucran a entidades bajo control común de los últimos accionistas están excluidas del alcance de la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios, y no existe una guía en las NIIF para la contabilización de este tipo de combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de contabilidad del predecesor, en el cual los activos y pasivos de la entidad adquirida son incorporados al valor en libros reportado por la entidad adquirida a la fecha en que se transfiere el control al Grupo.

Los saldos del estado consolidado de situación financiera y las transacciones de la entidad adquirida son incorporados prospectivamente a la consolidación desde la fecha en que el Grupo adquiere el control. En este método de contabilidad del predecesor no surge ninguna plusvalía, y cualquier diferencia entre la contraprestación transferida para la adquisición y el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos se registra en el patrimonio en una reserva separada.

Las transacciones entre compañías, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo se eliminan. También se eliminan las pérdidas no realizadas. Cuando sea necesario, los montos reportados por las subsidiarias se han ajustado para uniformarlos con las políticas de contabilidad del Grupo.

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

Base de Consolidación (continuación)

(b) Cambios en las Participaciones en Subsidiarias sin Cambio de Control

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con los propietarios en su condición como tales. La diferencia entre el valor razonable de cualquier contraprestación pagada y la correspondiente proporción del valor en libros de los activos netos de la subsidiaria se registra en el patrimonio. Las ganancias o pérdidas por disposición de participaciones no controladoras también se registran en el patrimonio.

(c) Disposición de Subsidiarias

Cuando el Grupo cesa la consolidación o la contabilización patrimonial de una inversión por la pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a medir a su valor razonable a la fecha cuando se pierde el control, con el cambio en el valor en libros reconocido en el resultado del período. El valor razonable es el valor en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida en la asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado integral en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera dispuesto directamente de los activos o pasivos relacionados. Esto puede significar que los importes previamente reconocidos en utilidades (pérdidas) integrales se reclasifican a resultados.

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 y es considerada la moneda funcional.

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera como activos circulantes. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos y sobregiros bancarios. 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)

Base de Consolidación (continuación)

Alquileres y cuentas por cobrar

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 alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

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.

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.

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

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.

La depreciación es cargada a gasto y es disminuida del costo de los activos, sobre la vida 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.

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

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.

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.

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

Beneficios a Empleados

Seguro Social
De acuerdo con 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.

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.

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

Impuesto sobre la Renta (continuación)
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.

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

Las estimaciones 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 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:

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, considerando los efectos por pérdidas esperadas requeridos por la adopción de la NIIF 9.

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.

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:

	2019	2018	Calificación de Riesgo (2018)
Banco 1	212,538	5,559	BBB+F2*

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 y el soporte financiero de los accionistas y compañías relacionadas 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:

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	212,538	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8,725	-	609,216	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,950	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	-	240,000	-	-
Otras cuentas por cobrar - accionistas	-	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	224,213	240,000	609,216	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	32,755	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	352	-	-	-
Impuesto sobre la renta	74,197	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	24,470	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	1,860,616	-	-	-
Bonos por pagar	-	-	13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,992,390	-	13,586,000	-

	Al 31 de diciembre de 2018			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	5,559	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	5,331	-	448,078	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,032	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	404,885	-	-	-
Otras cuentas por cobrar - accionistas	195,047	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	612,854	-	448,078	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	200,478	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	493	31,909	-	-
Impuesto sobre la renta	74,197	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	42,574	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	874,360	-	-	-
Bonos por pagar	-	-	13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,192,102	31,909	13,586,000	-

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgos Financieros (continuación)

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.

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 2019, las cuentas por cobrar - comerciales incluyen cuentas corrientes y vencidas como se indica a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Cuentas por cobrar – corrientes	3,174	3,426
Cuentas por cobrar – vencidas	23,795	16,544
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(18,244)	(14,639)
	8,725	5,331

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

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

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	15,984	5,171
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	7,811	11,373
	23,795	16,544

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	15,446,616	14,460,360
Menos: Efectivo	(212,538)	(5,559)
Deuda neta	15,234,078	14,454,801
Total de patrimonio	6,992,421	9,826,013
Total de capital	22,226,499	24,280,814
Índice de apalancamiento	69%	60%

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 efectivo se presenta a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Banco General, S. A.	215,538	5,559

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	-	-	359,660	359,660
Reclasificaciones (Capitalización)	-	5,840	(53,935)	(48,095)
Transferencia	(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
Adiciones	-	-	710,755	710,755
Capitalización	-	1,035,886	(1,039,556)	(3,670)
Al 31 de diciembre de 2019	4,134,905	16,823,957	56,004	21,014,866
Depreciación acumulada				
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)
Cargo en el año	-	632,509	-	632,509
Disminuciones	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	-	2,470,184	-	2,470,184
Valor en libros				
Al 31 de diciembre de 2019	4,134,905	14,353,773	56,004	18,544,682
Al 31 de diciembre de 2018	4,134,905	13,950,396	384,805	18,470,106
Al 31 de diciembre de 2017	4,134,905	13,950,396	384,805	18,470,106

Las propiedades de inversión no son garantes de préstamos.

6. Propiedades de Inversión, Neto (Continuación)

A continuación, el valor de avalúos realizados a las propiedades de inversión:

Valor razonable	
2018	**2017**
36,328,391	**39,356,887**

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 2019 ascendieron a B/.2,372,890 (2018: B/.2,302,297).

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	-	16,979	16,979
Capitalización	-	48,095	48,095
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	71,984	2,989,658
Adiciones		604	604
Capitalización	-	3,670	3,670
Al 31 de diciembre de 2019	2,917,674	76,258	2,993,932
Depreciación acumulada			
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
Cargos en el año	-	14,808	14,808
Al 31 de diciembre de 2019	-	26,501	26,501
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2019	2,917,674	49,757	2,967,431
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:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Ingresos por alquileres	2,372,890	2,302,297

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

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8,725	5,331

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:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Alquileres por cobrar	609,216	448,078

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
En el estado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,950	2,032
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	240,000	404,885
Otras cuentas por cobrar – accionistas	-	195,047
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas:		
Porción circulante	352	493
Porción no circulante	-	31,909

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler - partes relacionadas	2,166,884	2,032,924

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.

En el cuarto trimestre del año 2019 y 2018, la Compañía realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.60,000 y B/.60,000, respectivamente.

10. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)			Diciembre 2018 (Auditados)
	Porción Circulante	Porción a Largo plazo	Total	Total
Préstamo bancario:				
Banco General, S.A.	-	1,842,981	1,842,981	600,000
Sobregiro bancario:				
Banco General, S.A.	17,635	-	17,635	274,360
Total	17,635	1,842,981	1,860,616	874,360

A continuación, detallamos el contrato de préstamo y de la línea de crédito que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2019:

Banco General, S. A.

En el 2019 la compañía adquirió un préstamo hipotecario por B/.1,850,000 para financiar la construcción de la nueva galera ubicada en La Locería. La tasa es Libor a 6 meses más 3.25%. El préstamo será pagadero en cuotas mensuales a capital, intereses y FECI, calculadas a 12 años.

Garantía

Se da en garantía la Finca 14771, propiedad ubicada en calle segunda La Locería.

Sobregiro
La línea de crédito para sobregiros autorizados a la cuenta corriente de la Compañía es por B/.850,000 (2018: B/.850,000) con una tasa pactada del 5.25% (2018: 5.25%). La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de Interés	Diciembre (Interinos) 2019	Diciembre (Auditados) 2018
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 1.9 veces el capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019. 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 2019, 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 2019 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:

	Diciembre (Interinos) 2019		Diciembre (Auditados) 2018	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Bonos por pagar	13,586,000	12,329,449	13,586,000	13,134,757

12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (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

13. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Interinos)
Dietas (Nota 9)	240,000	240,000
Sueldos a empleados	36,497	33,535
Beneficios a empleados	8,667	6,877
Cuotas patronales	5,322	4,919
Remuneraciones adicionales	3,023	1,322
Prima de antigüedad	636	590
Total	294,145	287,243

14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Interinos)
Honorarios profesionales	57,423	117,643
Servicios públicos	50,105	49,920
Impuestos	40,513	317,649
Reparación y mantenimiento	39,187	40,895
Otros gastos	38,013	49,920
Gastos bancarios	18,388	1,572
Seguros generales	12,978	18,836
Gastos legales y notariales	817	11,056
Total	257,424	607,491

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 la 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:

	Diciembre 2019 (Interinos)	**Diciembre 2018 (Interinos)**
Utilidad antes del impuesto sobre la renta según, estado de resultado integral	223,851	1,967,289
Método tradicional:		
Efecto de impuesto de la utilidad	55,963	491,822
Efecto fiscal de ingresos no gravables y gastos no deducibles	(46,329)	(57,121)
Efecto fiscal de otros beneficios fiscales	(4,817)	
Impuesto de ganancia de capital	-	121,748
Impuesto sobre la renta	4,817	121,748

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta diferido pasivo se detalla a continuación:

	Diciembre 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Saldo al inicio del año	112,019	57,927
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	40,285	54,092
Saldo al final del año	152,304	112,019

16. Escisión

Mediante escritura Pública inscrita el 26 de diciembre de 2019, se protocoliza el convenio de escisión parcial entre Gases de Petróleo, S.A. y Piñas Bay Investment Holding Corp.

Como parte del proceso de escisión, la Compañía traspasó el activo que se describe a continuación por su valor en libros a la nueva sociedad:

Adelanto en compra de acciones	2,100,000