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 marzo de 2019

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
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 marzo de 2019, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.244,188 lo que representa una disminución de B/.560,072 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	**Marzo 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Efectivo	B/. 5,520	B/. 5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	9,447	5,331
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,921	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	404,885
Otras cuentas por cobrar accionistas	-	195,047
Gastos pagados por anticipado	227,300	191,406
Total de activos corrientes	**B/. 244,188**	**B/. 804,260**

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 31 de marzo de 2019 alcanzó los B/.8.9 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 marzo de 2019 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 31 de marzo de 2019 es B/.8,951,113 reflejando una disminución neta de B/.874,900 con respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.9,826,013 producto de la disminución en las utilidades retenidas del período.

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	**Marzo 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	4,587,113	5,462,013
Total de Patrimonio	**B/. 8,951,113**	**B/. 9,826,013**

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 31 de marzo de 2019 son de B/.24,627,992 mostrando una disminución de B/.173,716 respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.24,801,708.

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

Activos	**Marzo 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Efectivo	B/. 5,520	B/. 5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	9,447	5,331
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,921	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	404,885
Otras cuentas por cobrar - accionistas	-	195,047
Gastos pagados por anticipado	227,300	191,406
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	448,078	448,078
Propiedades de inversión neto	18,719,503	18,470,106
Propiedad y equipo neto	2,974,923	2,977,964
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	140,000	-
Otros activos	2,101,300	2,101,300
Total de activos	**B/. 24,627,992**	**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 marzo de 2019 son por B/.15,676,879 mostrando un aumento de B/.701,184 con respecto al 31 de diciembre de 2018 que los pasivos 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 marzo de 2019 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	**Marzo 2019 (Interinos)**	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 1,466,401	B/. 874,360
Cuentas por pagar comerciales	144,787	200,478
Cuentas por pagar partes relacionadas	176	493
Impuestos sobre la renta	79,745	74,197
Gastos acumulados por pagar	21,567	42,574
Cuentas por pagar partes relacionadas	10,800	31,909
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Cuentas por pagar accionistas	208,598	-
Impuesto sobre la renta diferido	112,019	112,019
Ingreso diferido	46,786	53,665
Total de pasivos	**B/. 15,676,879**	**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 marzo de 2019, fue de B/.23,468 reflejando un aumento de B/.11,898 comparado con la pérdida neta al 31 de diciembre de 2018 que fue de (B/.11,570) debido principalmente al aumento de los ingresos por alquiler.

Ingresos de Operaciones

Para el primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2019 los ingresos por alquileres fueron por B/.529,995 lo que representa un aumento de B/.12,251 en comparación con el mismo período del año anterior 2018 que fue de B/.517,744. Este aumento se debe a los nuevos contratos de inmuebles con clientes y al incremento de cánones de arrendamiento.

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

Ingresos	**Marzo 2019 (Interinos)**	**Marzo 2018 (Interinos)**
Ingresos por alquiler	B/. 529,995	B/. 517,744
Otros ingresos	9,046	10,961
Total	**B/. 539,041**	**B/. 528,705**

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos descendieron a B/.510,025 al 31 de marzo de 2019 comparado con B/.540,274 para el mismo período terminado en el año 2018, reflejando una disminución de B/.30,249

Los gastos de mayor importancia son la Depreciación de Edificio que representan el 29.76%, los Intereses por bonos el 42.69% y las Dietas a Directores el 11.76% 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	Marzo 2019 (Interinos)	Marzo 2018 (Interinos)
Depreciación y amortización	B/. 159,231	B/. 157,217
Gastos de personal	71,652	68,197
Otros gastos	42,454	65,381
Costos financieros	236,688	249,479
Total	**B/. 510,025**	**B/. 540,274**

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

Según informes publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), indica que el PIB para el cuarto trimestre mostró un comportamiento positivo de 4.0%, comparado con el periodo similar del año previo.

A continuación, se presenta la evolución de las actividades económicas en el cuarto trimestre 2018:

Actividad Económica	Aumentó	Disminuyó
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	0.4%	
Comercio al por mayor y al por menor	1.8%	
Suministro de electricidad, gas y agua	2.3%	
Actividades, inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2.5%	
Intermediación financiera	5.6%	
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	5.7%	
Otra producción no de mercado	5.8%	
Servicio de educación privada	6.1%	
Explotación de minas y canteras	6.5%	
Construcción	6.5%	
Hogares privados con servicio doméstico	8.3%	
Actividades de servicios sociales y de salud privada	9.4%	
Impuestos sobre los productos netos de subvenciones	10.8%	
Pesca		27.4%
Industrias manufactureras		0.9%
Hoteles y restaurantes		2.4%
Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios		2.0%

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

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2019	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018
Ventas o Ingresos totales	539,041	3,122,421	532,364	527,692
Margen Operativo	5%	72%	-12%	-21%
Gastos Generales y Administrativos	350,794	505,114	432,926	569,993
Utilidad o (Pérdida) Neta	23,468	368,202	1,974,417	(201,483)
Acciones Emitidas y en Circulación	-	-	-	-
Utilidad o Pérdida por Acción	47	736	3,949	(403)
Depreciación y Amortización	159,231	159,950	160,084	159,182

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2019	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018
Activos Circulante	244,188	804,260	166,719	114,118
Activos Totales	24,627,992	24,801,708	24,829,147	25,568,764
Pasivos Circulantes	1,712,676	1,192,102	1,366,623	3,762,228
Deuda a Largo Plazo	13,964,203	13,783,593	13,993,143	14,323,142
Capital Pagado	4,364,000	4,364,000	4,364,000	4,364,000
Utilidades Retenidas	4,587,113	5,462,013	5,105,381	3,119,394
Total Patrimonio	8,951,113	9,826,013	9,469,381	7,483,394

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-MAR-2019	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-DIC-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-SEP-2018	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-JUN-2018
Deuda Total / Patrimonio	1.75	1.52	1.62	2.42
Capital de Trabajo	(1,468,488)	(387,842)	(1,199,903)	(3,648,110)
Razón Corriente	0.14	0.67	0.12	0.03
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.12	(1.11)	3.73	(0.38)

- 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 primer trimestre al 31 de marzo 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.

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 tres meses terminados el 31 de marzo 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.

Índice para los Estados Financieros Interinos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019

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 - 29

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 31 de marzo 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

2 de mayo de 2019
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Auditados)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	5,520	5,559
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	9,447	5,331
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	1,921	2,032
Préstamo por cobrar partes relacionadas	9	-	404,885
Otras cuentas por cobrar - accionistas	9	-	195,047
Gastos pagados por anticipado		227,300	191,406
Total de activos corrientes		244,188	804,260
Activos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	448,078	448,078
Propiedades de inversión, neto	6	18,719,503	18,470,106
Propiedad y equipos, neto	7	2,974,923	2,977,964
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	9	140,000	-
Otros activos		2,101,300	2,101,300
Total de activos no corrientes		24,383,804	23,997,448
Total de activos		24,627,992	24,801,708

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamo y sobregiro bancario	10	1,466,401	874,360
Cuentas por pagar comerciales		144,787	200,478
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	176	493
Impuestos sobre la renta		79,745	74,197
Gastos acumulados por pagar		21,567	42,574
Total de pasivos corrientes		1,712,676	1,192,102
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	10,800	31,909
Bonos por pagar	11	13,586,000	13,586,000
Cuentas por pagar - accionistas		208,598	-
Impuesto sobre la renta diferido	15	112,019	112,019
Ingreso diferido		46,786	53,665
Total de pasivos no corrientes		13,964,203	13,783,593
Total de pasivos		15,676,879	14,975,695
Patrimonio			
Capital en acciones:	12	4,364,000	4,364,000
Utilidades retenidas		4,587,113	5,462,013
Total de patrimonio		8,951,113	9,826,013
Total de pasivos y patrimonio		24,627,992	24,801,708

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

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Ganancia o Pérdida
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Interinos)
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	529,995	517,744
Otros ingresos	16	9,046	10,961
Depreciación y amortización	6 y 7	(159,231)	(157,217)
Gastos de personal	13	(71,652)	(68,197)
Otros gastos	14	(42,454)	(65,381)
Costos financieros		(236,688)	(249,479)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		29,016	(11,570)
Impuesto sobre la renta			
Corriente	15	(5,548)	-
Diferido	15	-	-
		(5,548)	-
Utilidad neta		23,468	(11,570)

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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12	4,364,000	3,332,447	7,696,447
Utilidad neta		-	2,129,566	2,129,566
Dividendos declarados		-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	12	4,364,000	5,462,013	9,826,013
Utilidad neta		-	23,468	23,468
Dividendos declarados		-	(898,368)	(898,368)
Saldo al 31 de marzo de 2019	12	4,364,000	4,587,113	8,951,113

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

Gases de Petróleo, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 (Interinos)	2018 (Interinos)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		23,468	(11,570)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	15	5,548	-
Impuesto sobre la renta diferido	15	-	-
Depreciación y amortización	6 y 7	159,231	157,217
Costos financieros		236,688	249,479
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	(4,116)	(1,393)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	111	(16,357)
Gastos pagados por anticipado		(41,442)	8,311
Otras cuentas por cobrar - accionista		195,047	-
Otros activos		-	(25)
Cuentas por pagar comerciales		(55,691)	(126,840)
Impuestos sobre la renta por pagar		5,548	-
Gastos acumulados por pagar		(21,007)	(7,859)
Ingreso diferido		(6,879)	(8,538)
Intereses pagados		(236,688)	(249,479)
Efectivo neto utilizando en las actividades de operación		259,817	(7,054)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		264,885	-
Adquisición de propiedad y equipos	7	(602)	(10,094)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(439,603)	(18,994)
Disminución de propiedades de inversión	16	34,619	12,719
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(140,701)	(16,372)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamo y sobregiro bancario	10	592,041	9,298
Cuentas por pagar accionistas	9	208,598	-
Dividendos declarados		(898,368)	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	(21,426)	14,089
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		(119,155)	23,387
Aumento (disminución) neto de efectivo		(39)	(38)
Efectivo al inicio del año		5,559	6,213
Efectivo al final del año	5	5,520	6,175

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.

Al 31 de marzo 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.

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 2018:

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

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

Base de Preparación (continuación)

a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones adoptadas por la Compañía (continuación)

La Compañía cambió sus políticas contables para adoptar las NIIFs 9 y 15, aplicando el modelo retrospectivo modificado en la adopción de estas normas. Bajo este modelo, la información comparativa de períodos anteriores no es reexpresada y los efectos de los ajustes de transición son reconocidos como un ajuste a las utilidades retenidas iniciales a la fecha de adopción (1 de enero de 2018).

La Compañía ha adoptado la enmienda de la NIC 40 usando el método de aplicación prospectivo permitido por la norma.

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

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

- NIIF 16, "Arrendamientos". 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.

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

c. Cambios en Políticas Contables

Esta nota explica el análisis de la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes y la enmienda a la NIC 40 Propiedades de Inversión en los estados financieros de la Compañía.

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

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en Políticas Contables (continuación)

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

	Original (NIC 39)	**Nueva (NIIF 9)**
Efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	Costo amortizado	Costo amortizado
Bonos por pagar	Costo amortizado	Costo amortizado
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	Costo amortizado	Costo amortizado
Préstamos por cobrar - accionista	Costo amortizado	Costo amortizado

Deterioro de los activos financieros

Los activos financieros de alquileres y cuentas por cobrar comerciales son activos financieros que están sujetos al nuevo modelo de la pérdida esperada bajo NIIF 9.

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

Para las cuentas y préstamos por cobrar accionistas y partes relacionadas la Compañía luego de realizar los análisis correspondientes no consideró necesario establecer una provisión para deterioro sobre estas cuentas (Véase Nota 9).

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

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en políticas contables (continuación)

ii. NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

  La nueva norma establece un nuevo modelo de cinco pasos:
  - Identificar el contrato con el cliente
  - Identificar las obligaciones separadas del contrato
  - Determinar el precio de la transacción
  - Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
  - Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones

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

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

iii. Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión

La enmienda a la NIC 40 aclara que para transferir hacia o desde las propiedades de inversión debe haber un cambio en el uso. Para concluir si una propiedad ha cambiado de uso, se debe evaluar si la propiedad cumple con la definición de una propiedad de inversión. La Compañía ha evaluado el impacto de esta enmienda en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

La Compañía ha evaluado el impacto de la enmienda de la NIC 40 en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

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

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.

Alquileres y Cuentas por Cobrar

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017
Los alquileres y las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos una provisión para deterioro.

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

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

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

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

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

Alquileres y Cuentas por Cobrar (continuación)

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

Deterioro (continuación)

La información prospectiva incluiría:

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

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

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.

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.

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

Propiedades de Inversión (continuación)
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 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 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.

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

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

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

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

Reconocimiento de Gastos
Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

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

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

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

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

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:

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, 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	5,520	5,559	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 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 marzo de 2019			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	5,520	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	9,447	-	448,078	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,921	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar - accionistas	-	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	16,888	-	448,078	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	144,787	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	176	10,800	-	-
Impuesto sobre la renta	79,745	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	21,567	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	1,466,401	-	-	-
Bonos por pagar	-	-	13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,712,676	10,800	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 marzo de 2019, las cuentas por cobrar - comerciales incluyen cuentas corrientes y vencidas como se indica a continuación:

	Marzo 2019 (Interinos)	**Diciembre 2018 (Auditados)**
Cuentas por cobrar – corrientes	3,485	3,426
Cuentas por cobrar – vencidas	20,601	16,544
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(14,639)	(14,639)
	9,447	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:

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	5,740	5,171
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	14,861	11,373
	20,601	16,544

Al 31 de marzo 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)

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	15,052,401	14,460,360
Menos: Efectivo	(5,520)	(6,559)
Deuda neta	15,046,881	14,454,801
Total de patrimonio	8,951,113	9,826,013
Total de capital	23,997,994	24,280,814
Índice de apalancamiento	63%	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:

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Banco General, S. A.	5,520	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 2018	4,134,905	15,788,071	384,805	20,307,781
Adiciones	-	34,619	404,984	439,603
Reclasificaciones	-	-	-	-
Capitalización	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	(34,619)	(34,619)
Al 31 de marzo de 2019	4,134,905	15,822,690	755,169	20,712,765
Depreciación acumulada				
Al 31 de diciembre de 2018	-	1,837,675	-	1,837,675
Cargo en el año	-	155,587	-	155,587
Disminuciones	-	-	-	-
Al 31 de marzo de 2019	-	1,993,262	-	1,993,262
Valor en libros				
Al 31 de marzo de 2019	4,134,905	13,829,428	755,169	18,719,503
Al 31 de diciembre de 2018	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 marzo de 2019 ascendieron a B/.529,995 (2018: B/.517,744).

7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	Terrenos	Equipos	Total
Costos			
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	71,984	2,989,658
Adiciones		602	602
Capitalización	-	-	-
Al 31 de marzo de 2019	2,917,674	72,586	2,990,261
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2018	-	11,694	11,694
Cargos en el año	-	3,643	3,643
Al 31 de marzo de 2019	-	15,337	15,336
Valor en libros			
Al 31 de marzo de 2019	2,917,674	57,249	2,974,923
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	60,290	2,977,964

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:

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Ingresos por alquileres	529,995	2,302,297

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:

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	9,447	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:

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

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Marzo 2019 (Interinos)	Diciembre 2018 (Auditados)
En el estado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,921	2,032
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	-	404,885
Otras cuentas por cobrar – accionistas	-	195,047
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas:		
Porción circulante	176	493
Porción no circulante	10,800	31,909

	Marzo 2019 (Interinos)	Marzo 2018 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler - partes relacionadas	517,524	503,762

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.

En el primer 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:

	Marzo (Interinos) 2019		Diciembre (Auditados) 2018
	Porción Circulante	Total	Total
Préstamo bancario			
Banco General, S. A.	600,000	600,000	600,000
Sobregiro bancario			
Banco General, S. A.	866,401	866,401	274,360
Total	1,466,401	1,466,401	874,360

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

Banco General, S. A.
La Compañía mantiene contrato de línea de adelanto no rotativa por B/.6,500,000 (2018: B/.6,500,000) autorizados en la cuenta corriente mediante retiros parciales para capital de trabajo. La tasa de interés es del 5.50% (2018: 5.50%). 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 (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 marzo de 2019 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de Interés	Marzo (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 1.5 veces el capital pagado de la Compañía al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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:

	Marzo (Interinos) 2019		Diciembre (Auditados) 2018	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Bonos por pagar	13,586,000	13,099,011	13,586,000	13,134,757

12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Marzo 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:

	Marzo 2019 (Interinos)	Marzo 2018 (Interinos)
Dietas (Nota 9)	60,000	60,000
Sueldos a empleados	9,318	6,988
Cuotas patronales	1,258	943
Beneficios a empleados	925	152
Prima de antigüedad	153	114
Total	71,653	68,197

14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Marzo 2019 (Interinos)	Marzo 2018 (Interinos)
Servicios públicos	11,336	12,690
Honorarios profesionales	10,000	19,241
Otros gastos	7,784	7,130
Reparación y mantenimiento	7,719	13,570
Seguros generales	4,709	4,709
Impuestos	427	1,422
Gastos bancarios	352	325
Gastos legales y notariales	128	6,295
Total	42,455	65,381

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:

	Marzo 2019 (Interinos)	**Marzo 2018 (Interinos)**
Utilidad antes del impuesto sobre la renta según, estado de resultado integral	29,016	(11,570)
Método tradicional:		
Efecto de impuesto de la utilidad	7,254	-
Efecto fiscal de ingresos no gravables y gastos no deducibles	(1,706)	-
Impuesto sobre la renta del trimestre	5,548	-

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

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