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 30 de septiembre de 2020

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 30 de septiembre de 2020, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.652,769 lo que representa un aumento B/.24,124 respecto al cierre del 2019 que fue por B/.628,645, esto se debe principalmente al aumento del efectivo.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Efectivo	B/. 482,692	B/. 212,538
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	3,059	8,726
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,651	2,951
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	240,000
Gastos pagados por anticipado	165,367	164,430
Total de activos corrientes	B/. 652,769	B/. 628,645

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 30 de septiembre de 2020 alcanzó los B/.7 millones. El capital pagado está constituido de la siguiente manera, Gases de Petróleo, S.A.: Mil quinientas (1,500) acciones nominativas, sin valor nominal, de las cuales quinientas (500) son acciones comunes y mil (1,000) son acciones preferidas. Al 30 de septiembre de 2020 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es B/.7,101,435 reflejando un aumento de B/.139,763 con respecto al 31 de diciembre de 2019 que fue de B/.6,961,672 producto del aumento en las utilidades retenidas del período.

El Emisor mantiene un sobregiro contratado por la suma de B/.850,000.

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

El capital pagado está constituido de la siguiente manera:

Capital en Acciones	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (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	2,737,435	2,597,672
Total de Patrimonio	B/. 7,101,435	B/. 6,961,672

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 30 de septiembre de 2020 son de B/.22,794,624 mostrando un aumento de B/.83,723 respecto al 31 de diciembre de 2019 que fue de B/.22,710,901.

Al 30 de septiembre de 2020, los activos se componen de la siguiente manera:

Activos	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Efectivo	B/. 482,692	B/. 212,538
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	3,059	8,726
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,651	2,951
Préstamo por cobrar partes relacionadas	-	240,000
Gastos pagados por anticipado	165,367	164,430
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	568,212	568,212
Propiedades de inversión neto	18,116,211	18,544,682
Propiedad y equipo neto	2,955,950	2,967,430
Préstamo por cobrar partes relacionadas	500,000	-
Otros activos	1,482	1,932
Total de activos	B/. 22,794,624	B/. 22,710,901

- 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 30 de septiembre de 2020 son por B/.15,693,189 y muestra una disminución de B/.56,040 con respecto al 31 de diciembre de 2019 que fueron por B/.15,749,229.

Las principales fuentes de financiamiento del Emisor son los bonos corporativos por pagar, los cuales alcanzan la suma de B/.13.5 millones producto de la emisión pública y venta de bonos corporativos, autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), según Resolución No. 580-14 del 25 de noviembre de 2014. Los fondos recibidos por la venta de los bonos fueron utilizados por el Emisor para financiar la construcción del Edificio ubicado en Santa María Business District.

Los pasivos al 30 de septiembre de 2020 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 112,727	B/. 126,330
Cuentas por pagar comerciales	57,114	32,756
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	352
Impuestos sobre la renta	109,655	74,197
Gastos acumulados por pagar	20,410	24,469
Préstamo bancario	1,650,309	1,734,286
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido	142,053	142,053
Ingreso diferido	14,921	28,786
Total de pasivos	B/. 15,693,189	B/. 15,749,229

- 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. para el tercer trimestre terminado al 30 de septiembre de 2020, fue de B/.139,763 reflejando un aumento de B/.27,735 comparado con la utilidad neta al 30 de septiembre de 2019 que fue de B/.112,028 debido principalmente al aumento de los ingresos por alquiler.

Ingresos de Operaciones

Los ingresos acumulados al 30 de septiembre de 2020 son por B/.1,744,619 lo que representa un aumento de B/.117,672 en comparación al mismo período del año 2019 por B/.1,626,947. Este aumento se debe al incremento de los cánones de arrendamiento.

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

Ingresos	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
Ingresos por alquiler	B/. 1,744,619	B/. 1,626,947
Otros ingresos	30,253	25,645
Total	B/. 1,774,872	B/. 1,652,592

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos fueron por B/.1,599,653 al 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo periodo del año 2019 por B/.1,619,285 reflejando una disminución de B/.19,632

Los gastos de mayor importancia son los Intereses por bonos el 41.44%, la Depreciación de Edificio que representan el 30.14%, y las Dietas a Directores el 11.25% del total de gastos generales y administrativos.

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

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

Gastos generales y administrativos	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
Depreciación y amortización	B/. 504,952	B/. 479,860
Gastos de personal	209,287	211,818
Otros gastos	131,055	194,503
Costos financieros	754,358	733,104
Total	B/. 1,599,653	B/. 1,619,285

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), indica que el desempeño de la economía panameña, en el primer trimestre de 2020, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), registró un incremento de 0.4%, respecto al período similar del año previo.

El comportamiento de las algunas actividades económicas al inicio del año partían de un crecimiento sostenido al del trimestre anterior, pero se vieron afectadas al surgir la pandemia del Covid-19, llevando a que la tasa de crecimiento se redujera al suspenderse algunas actividades económicas en la segunda semana de marzo y detectarse los primeros casos positivos en el país. Principalmente, las actividades de servicios; a pesar del incremento y abastecimiento en el consumo de alimentos y productos de limpieza, esto solo contribuyó en una de las ramas que componen el comercio y en la manufactura relacionada a la producción de alimentos. De igual forma, se suspendieron de forma indefinida contratos de trabajos que mantenían las empresas con sus empleados en las distintas actividades económicas, que se desarrollan a nivel nacional.

A pesar de este acontecimiento, las actividades relacionadas con la economía interna que tuvieron desempeño positivo en este período están: suministro de electricidad y agua, servicios gubernamentales y los servicios de salud y educación. El resto de las actividades económicas fueron afectadas negativamente en el trimestre: la industria manufacturera, construcción, comercio al por menor, hoteles y restaurantes, intermediación financiera, actividades inmobiliarias y empresariales, y otras actividades comunitarias, personales y de servicios.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incremento, resaltaron la explotación de minas y canteras, el Canal de Panamá, los servicios portuarios, y del sector agropecuario el banano. Por su parte, la Zona Libre de Colón, la pesca y transporte aéreo mostraron disminuciones.

• 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 tercer trimestre al 30 de septiembre 2020 de Gases de Petróleo, S. A. y Subsidiarias.

- 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

"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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Contenido	**Páginas**
Informe del Contador	1
Estado de Situación Financiera Interina	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 - 30

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 30 de septiembre de 2020, incluyen el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Cambio 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.

Licenciado Carlos Igualá
C.P.A.156-2003
C.I.P. 8-513-1090

2 de noviembre de 2020
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiarias

Estado de Situación Financiero Interino
Al 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	2020 (Interinos)	2019 (Auditados)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	482,692	212,538
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	3,059	8,726
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	1,651	2,951
Préstamo por cobrar partes relacionadas	9	-	240,000
Gastos pagados por anticipado		165,367	164,430
Total de activos corrientes		652,769	628,645
Activos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	568,212	568,212
Propiedades de inversión, neto	6	18,116,211	18,544,682
Propiedad y equipos, neto	7	2,955,950	2,967,430
Préstamo por cobrar partes relacionadas		500,000	-
Otros activos		1,482	1,932
Total de activos no corrientes		22,141,855	22,082,256
Total de activos		22,794,624	22,710,901

	Notas	2020 (Interinos)	2019 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamo y sobregiro bancario	10	112,727	126,330
Cuentas por pagar comerciales		57,114	32,756
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	-	352
Impuestos sobre la renta		109,655	74,197
Gastos acumulados por pagar		20,410	24,469
Total de pasivos corrientes		299,906	258,104
Pasivos no corrientes			
Préstamo bancario	10	1,650,309	1,734,286
Bonos por pagar	11	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido	15	142,053	142,053
Ingreso diferido		14,921	28,786
Total de pasivos no corrientes		15,393,283	15,491,125
Total de pasivos		15,693,189	15,749,229
Patrimonio			
Capital en acciones	12	4,364,000	4,364,000
Utilidades retenidas		2,737,435	2,597,672
Total de patrimonio		7,101,435	6,961,672
Total de pasivos y patrimonio		22,794,624	22,710,901

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	Julio a Septiembre 2020 (Interinos)	Julio a Septiembre 2019 (Interinos)	Acumulado Enero a Septiembre 2020 (No Auditados)	Acumulado Enero a Septiembre 2019 (Auditados)
Ingresos, neto					
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	579,768	565,939	1,744,619	1,626,947
Otros ingresos		9,722	9,179	30,253	25,645
Total de ingresos, neto		589,490	575,118	1,774,872	1,652,592
Gastos Operativos					
Depreciación y amortización	6 y 7	(168,286)	(160,355)	(504,952)	(479,860)
Gastos de personal	13	(69,242)	(68,951)	(209,287)	(211,818)
Otros gastos	14	(48,680)	(64,626)	(131,055)	(194,503)
Total de gastos operativos		(286,208)	(293,932)	(845,295)	(886,181)
Utilidad operativa		303,282	281,186	929,577	766,411
Costos financieros		(252,614)	(250,801)	(754,358)	(733,104)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		50,668	30,385	175,220	33,307
Impuesto sobre la renta					
Corriente	15	(9,855)	(4,969)	(35,457)	(5,572)
Diferido	15	-		-	-
Total de impueso sobre la renta		(9,855)	(4,969)	(35,457)	(5,572)
Utilidad (pérdida) neta		40,813	25,416	139,763	27,735

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	12	4,364,000	5,462,013	9,826,013
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	148,000	148,000
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 (Auditados)	12	4,364,000	2,597,672	6,961,672
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	139,763	139,763
Saldo al 30 de septiembre de 2020 (No Auditados)	12	4,364,000	2,737,435	7,101,435

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		175,220	33,307
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	6 y 7	504,952	479,860
Costos financieros		754,358	733,104
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	5,667	(1,184)
Disminución en cuentas por cobrar partes relacionadas	9	1,300	(189)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(36,394)	19,558
Otras cuentas por cobrar - accionista		-	195,048
Disminución en otros activos		450	(843)
Disminución (aumento) en cuentas por pagar - comerciales		24,358	(66,796)
Disminución en gastos acumulados por pagar		(4,059)	(23,683)
Impuestos sobre la renta por pagar		35,458	5,572
Aumento en ingreso diferido		(13,865)	(19,327)
Intereses pagados		(754,358)	(733,104)
Efectivo neto provisto (utilizado en) las actividades de operación		693,087	621,323
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cuentas por cobrar partes relacionadas			164,885
Préstamos por cobrar partes relacionadas		(260,000)	-
Adquisición de propiedad y equipos	7	-	(4,273)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(82,977)	(1,745,102)
Disminución de propiedades de inversión		17,976	1,039,556
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		(325,001)	(544,934)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario	10	(17,635)	857,360
Pagos realizados a préstamos bancarios	10	(79,945)	
Dividendos pagados	12	-	(912,341)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9	(352)	(21,564)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(97,932)	(76,545)
Disminución (aumento) neto en el efectivo		270,154	(156)
Efectivo al inicio del año		212,538	5,559
Efectivo al final del año	5	482,692	5,403

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

1. Información General

Gases de Petróleo, S. A. (el "Grupo") 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.

Su subsidiaria P.H. Plaza San Antonio, S.A. está constituida mediante Escritura Pública No.10,861 del 26 de septiembre de 2018. Su actividad principal es la de administración de los locales comerciales en la provincia de Chiriquí, República de Panamá.

El Grupo 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 el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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

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

Base de Preparación (continuación)

a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones adoptadas por el Grupo

Las siguientes normas y enmiendas han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2019:

- NIIF 16, Arrendamientos;
- Mejoras anuales 2015 - 2017

Como resultado de la adopción de la NIIF 16 el Grupo no realizó ningún ajuste a sus políticas contables con respecto a la contabilización de los activos mantenidos por el arrendador bajo arrendamientos operativos.

b. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por el Grupo

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 2020, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que ninguna de estas normas tenga un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

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/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado consolidado de situación financiera como activos circulantes. Para propósitos del estado consolidado 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 del Grupo, están incluidos como un componente para propósitos del estado consolidado 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, el Grupo 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 2019 o en el 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios para cancelar el crédito.

La información prospectiva incluiría:

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

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

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. El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 consolidado 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 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.

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.

Arrendamientos

Política de contabilidad aplicada a partir del 1 de enero de 2019

Los ingresos por arrendamientos operativos donde el Grupo es el arrendador son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo se agrega al valor en libros del activo subyacente y es reconocido como gasto durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los activos relacionados con estos arrendamientos se incluyen en el estado consolidado de situación financiera de acuerdo con su naturaleza.

El Grupo eligió reconocer los ingresos por arrendamiento sobre pagos variables que dependen de un índice o una tasa en línea recta.

En la fecha de inicio, el Grupo evalúa si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer la opción de extender el arrendamiento o comprar el activo subyacente, o no ejercer la opción para rescindir el contrato de arrendamiento. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que el arrendatario ejerza o no la opción, incluyendo algún cambio esperado en hechos y circunstancias de la fecha de inicio hasta la fecha en que se ejerza la opción.

Política de contabilidad aplicada hasta el 31 de diciembre de 2018

Arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por otra parte, el arrendador, se clasifica como arrendamientos operativos. Pagos, incluyendo los pagos anticipados, realizados bajo arrendamientos operativos (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se contabilizan en el estado de resultados integral de forma lineal durante el período del arrendamiento.

Reconocimiento de Ingresos
Los ingresos incluyen ingresos por arrendamiento y servicios de administración de propiedades.

El ingreso por el arrendamiento 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.

El ingreso por servicios de administración de propiedades es reconocido en el período en que el control del servicio es traspasado al cliente, que es cuando el servicio es prestado.

El Grupo evalúa los servicios específicos estipulados en el contrato como obligaciones de desempeño separadas. En el caso de contratos de precio fijo, el cliente paga la cantidad fija según un cronograma de pagos.

Los ingresos se miden al precio de la transacción acordada en el contrato. Los ingresos divulgados son netos de la contraprestación variable y pagos a clientes, neta de descuentos, bonificaciones comerciales, reembolsos e importes recaudados en nombre de terceros.

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 consolidado 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 consolidado de situación financiera.

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

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

Estas estimaciones son basadas en el análisis de los ciclos de vida de los activos y el valor potencial al final de su vida útil. El valor residual y la vida útil son revisados, y ajustados de ser apropiado, al final de cada período. Al 30 de septiembre de 2020 y diciembre 2019, la Administración revisó estos estimados y no se realizaron cambios.

4. Administración de Riesgos Financieros e Instrumentos Financieros

Factores de Riesgos Financieros
Las actividades del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo se encuentra custodiado dentro de las instituciones financieras que se detallan a continuación con la correspondiente calificación de riesgo emitida para los principales saldos:

	2020	2019	Calificación de Riesgo (2019)
Banco 1	482,692	212,538	BBB+F2

Calificadoras de riesgo: *Fitch Ratings

El Grupo 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 del Grupo 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 consolidado de situación financiera:

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2020			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	482,692	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	3,059	-	568,212	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,651	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	-	500,000	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	487,402	500,000	568,212	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	57,114	-	-	-
Impuesto sobre la renta	109,655	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	20,410	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	220,885	220,885	662,654	1,331,063
Bonos por pagar	-	-	13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	408,064	220,885	14,248,654	1,331,063

	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	8,726	-	568,212	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,951	-	-	-
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	240,000	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	464,215	-	568,212	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	32,756	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	352	-	-	-
Impuesto sobre la renta	74,197	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	24,469	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	240,607	222,972	668,916	1,479,874
Bonos por pagar	-	-	13,586,000	-
Total (vencimiento contractual esperado)	372,381	222,972	14,254,916	1,479,874

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 del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Grupo 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 y bonos por pagar a largo plazo. Asimismo, los préstamos bancarios largo plazo que devengan tasas de interés variables exponen al Grupo al riesgo de flujos de efectivo.

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito se origina del efectivo, depósitos en bancos, alquileres y cuentas por cobrar, y préstamos por cobrar consisten en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras al Grupo. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos en instituciones financieras, el Grupo 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 los alquileres y cuentas por cobrar - comerciales, el Grupo diversifica sus deudores y mantuvo políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. Los excedentes por encima del límite de crédito normal son originados por créditos extraordinarios otorgados a grandes distribuidores por temporadas en que las ventas son más altas para que puedan tener capacidad para la demanda de productos que se requiere en el mercado.

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	**Diciembre 2019 (Auditados)**
Cuentas por cobrar – corrientes	1,450	3,175
Cuentas por cobrar – vencidas	19,853	23,795
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(18,244)	(18,244)
	3,059	8,726

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:

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	8,495	15,984
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	11,358	7,811
	19,853	23,795

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo 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. El Grupo considera como cuentas por cobrar vencidas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos mayores a noventa días. El Grupo 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. El Grupo tiene la política de provisionar la totalidad de las cuentas por cobrar en esta condición.

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

El Grupo 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 consolidado 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)

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	15,349,036	15,446,616
Menos: Efectivo	(482,692)	(212,538)
Deuda neta	14,866,344	15,234,078
Total de patrimonio	7,101,435	6,961,672
Total de capital	21,967,779	22,195,750
Índice de apalancamiento	68%	69%

Estimación de Valor Razonable

El Grupo no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en el estado consolidado de situación financiera. Para los instrumentos financieros que no están registrados a su valor razonable en el estado consolidado 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, arrendamientos y cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos y bonos por pagar circulantes. El valor razonable de los pasivos financieros 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:

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Banco General, S. A.	482,692	212,538

6. Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificios y Mejores	Construcción en Proceso	Total
Costos				
Al 31 de diciembre de 2018	4,134,905	15,788,071	384,805	20,307,781
Adiciones	-	-	710,755	710,755
Reclasificaciones (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
Adiciones	-	4,066	78,911	82,977
Disminuciones	-	-	(17,976)	(17,976)
Al 30 de septiembre de 2020	4,134,905	16,828,023	116,939	21,079,867
Depreciación acumulada				
Al 31 de diciembre de 2018	-	(1,837,675)	-	(1,837,675)
Cargo en el año	-	(632,509)	-	(632,509)
Al 31 de diciembre de 2019	-	(2,470,184)	-	(2,470,184)
Cargo en el año	-	(493,472)	-	(493,472)
Al 30 de septiembre de 2020	-	(2,963,656)	-	(2,963,656)
Valor en libros				
Al 30 de septiembre de 2020	4,134,905	13,864,367	116,939	18,116,211
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

Las propiedades de inversión no son garantes de préstamos bancarios.

6. Propiedades de Inversión, Neto (Continuación)

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

	2020	2019
Valor razonable	39,867,520	39,867,520

El valor razonable de las propiedades de inversión se basa en tasaciones realizadas por CETSA, S.A. e IBS Inspecciones y Avalúos, compañías independientes 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 3 de la jerarquía de valor razonable.

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020 ascendieron a B/.1,744,619 (2019: B/.1,626,947).

7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	Terreno	Equipos	Total
Costos			
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	71,984	2,989,658
Adiciones	-	603	603
Capitalización	-	3,670	3,670
Al 31de diciembre de 2019	2,917,674	76,257	2,993,931
Adiciones	-	-	-
Capitalización	-	-	-
Al 30 de septiembre de 2020	2,917,674	76,257	2,993,931
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2018	-	(11,694)	(11,694)
Cargos en el año	-	(14,807)	(14,807)
Al 31 de diciembre de 2019	-	(26,501)	(26,501)
Cargos en el año	-	(11,480)	(11,480)
Al 30 de septiembre de 2020	-	(37,981)	(37,981)
Valore en libros			
Al 30 de septiembre de 2020	2,917,674	38,276	2,955,950
Al 31 de diciembre de 2019	2,917,674	49,757	2,967,430
Al 31 de diciembre de 2018	2,917,674	60,290	2,977,964

8. Alquileres y Cuentas por Cobrar Comerciales

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

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Ingresos por alquileres	1,744,619	2,331,886

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	3,059	8,726

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Alquileres por cobrar	568,212	568,212

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
En el estado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,651	2,951
Préstamo por cobrar - partes relacionadas	500,000	240,000
Pasivos		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	352

	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler - partes relacionadas	1,737,903	1,591,171

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

En el tercer trimestre del año 2020 y 2019, la Compañía realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.180,000 y B/.180,000, respectivamente.

10. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	Septiembre 2020 (Interinos)			Diciembre 2019 (Auditados)
	Porción Circulante	Porción a Largo plazo	Total	Total
Préstamo bancario:				
Banco General, S.A.	112,727	1,650,309	1,763,036	1,842,981
Sobregiro bancario:				
Banco General, S.A.	-	-	-	17,635
Total	112,727	1,650,309	1,789,518	1,860,616

A continuación, detallamos el contrato de préstamo y sobregiro contratado, que mantiene el Grupo al 30 de septiembre de 2020:

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 10 años.

Garantía

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

Sobregiro
El sobregiro contratado a la cuenta corriente de Gases de Petróleo, S.A. es por B/.850,000 (2019: B/.850,000) con una tasa pactada del 5.25% (2019: 5.25%). La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

10. Préstamo y Sobregiro Bancario (Continuación)

El valor razonable de los préstamos por pagar al 30 de septiembre de 2020 está basado en la información disponible a la fecha del estado consolidado de situación financiera, el cual fue calculado mediante el método de flujos de efectivo descontado y está incluido en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado se detalla a continuación:

	Septiembre (Interinos) 2020		Diciembre (Auditados) 2019	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Préstamos por pagar	1,763,036	1,718,425	1,842,981	1,780,871

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2020 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de Interés	Septiembre (Interinos) 2020	Diciembre (Auditados) 2019
Serie "A"	3-junio-2022	6.50%	13,586,000	13,586,000

El Grupo 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 consolidados.

El monto de cada serie de Bonos fue notificado por el Grupo 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 del Grupo al 30 de septiembre de 2020. Los Bonos son emitidos en forma nominativa, desmaterializados, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y en sus múltiplos de dicha denominación.

Al 30 de septiembre de 2020, la Administración del Grupo no tiene conocimiento de incumplimiento de estos convenios conforme al acuerdo de emisión de bonos.

11. Bonos por Pagar (Continuación)

El valor razonable de los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2020 está basado en la información disponible a la fecha del estado consolidado de situación financiera, el cual fue calculado mediante el método de flujos de efectivo descontado y está incluido en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado se detalla a continuación:

	Septiembre (Interinos) 2020		Diciembre (Auditados) 2019	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Bonos por pagar	13,586,000	13,172,737	13,586,000	12,329,449

12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (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:

	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
Dietas (Nota 9)	180,000	180,000
Sueldos a empleados	23,023	24,476
Cuotas patronales	3,982	3,975
Beneficios a empleados	1,822	2,910
Prima de antigüedad	460	457
Total	209,287	211,818

14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
Honorarios profesionales	26,839	37,868
Servicios públicos	25,866	37,314
Seguros generales	23,217	12,662
Impuestos	19,630	45,832
Otros gastos	17,419	27,643
Reparación y mantenimiento	16,913	31,895
Gastos legales y notariales	776	764
Gastos bancarios	395	525
Total	131,055	194,503

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).

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Septiembre 2019 (Interinos)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta, según estado de resultado integral	175,220	33,307
Método tradicional:		
Efecto de impuesto de la utilidad	43,805	8,327
Efecto fiscal de ingresos no gravables y gastos no deducibles	(8,348)	(2,755)
Impuesto sobre la renta del año	35,457	5,572

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

	Septiembre 2020 (Interinos)	Diciembre 2019 (Auditados)
Saldo al inicio del año	142,053	112,019
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	-	30,034
Saldo al final del año	142,053	142,053

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.