REPUBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

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

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado al 31 de diciembre de 2022

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	GASES DE PETRÓLEO, S. A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	B/.20,000,000 RESOLUCIÓN SMV No.580-14 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2014
NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	(507) 206-0088 / FAX: 206-0095
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, BOULEVARD OESTE, EDIFICIO TROPIGAS
NOMBRE DEL CONTACTO:	Ilduara E. de Barragán
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	ibarragan@tropigas.com.pa

INFORMACIÓN GENERAL

Gases de Petróleo S.A. es una sociedad anónima incorporada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, (en adelante, el "Emisor") mediante Escritura Pública No. 3922 del 29 de julio de 1966, de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 16 de agosto de 1966, en el Tomo 550, Folio 490 y Asiento 101750, actualizada a la Ficha 88670, Rollo 8466 e Imagen 98. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

El Emisor fue constituido por los accionistas del Grupo Tropigas con la finalidad de desarrollar el negocio inmobiliario. Con este fin en mente adquirieron varias fincas donde durante décadas se han desarrollado las actividades del Grupo Tropigas. Con una clara visión de desarrollar y crecer el negocio, desde el año 2010 se han intensificado las transacciones de compraventa siendo una de las más importantes la adquisición de los terrenos lotes #9 y #10 ubicados en Santa María Business District - Boulevard Oeste, los cuales han generado una plusvalía importante en pocos años.

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.1,843,800 lo que representa un aumento de B/.555,406 respecto al cierre del 2021 que fue por B/.1,288,394 principalmente al aumento del efectivo.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Efectivo	B/. 1,662,374	B/. 1,187,561
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	355	738
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,250	7,617
Gastos pagados por anticipado	178,821	92,478
Total de activos corrientes	B/. 1,843,800	B/. 1,288,394

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 31 de diciembre de 2022 alcanzó los B/.6 millones. El capital pagado está constituido de la siguiente manera, Gases de Petróleo, S.A.: Mil quinientas (1,500) acciones nominativas, sin valor nominal, de las cuales quinientas (500) son acciones comunes y mil (1,000) son acciones preferidas. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2022 es B/.6,616,834 reflejando un aumento neto de B/.67,148 con respecto al 31 de diciembre de 2021 que fue de B/.6,549,686.

El Emisor mantiene un sobregiro contratado por la suma de B/.850,000 y un préstamo hipotecario con un saldo al 31 de diciembre de 2022 de B/.1,499,156

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

El capital pagado está constituido de la siguiente manera:

Capital en Acciones	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (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	2,252,834	2,185,686
Total de Patrimonio	B/. 6,616,834	B/. 6,549,686

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 31 de diciembre de 2022 son de B/.21,975,208 mostrando una disminución de B/.45,208 respecto al 31 de diciembre de 2021 que fue de B/.22,020,416

Al 31 de diciembre de 2022, los activos se componen de la siguiente manera:

Activos	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Efectivo	B/. 1,662,374	B/. 1,187,561
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	355	738
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,250	7,617
Gastos pagados por anticipado	178,821	92,478
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	535,349	474,461
Propiedades de inversión neto	16,669,391	17,314,087
Propiedad y equipo neto	2,925,069	2,940,360
Otros activos	1,599	3,114
Total de activos	B/. 21,975,208	B/. 22,020,416

- 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 diciembre de 2022 son por B/.15,358,374 y muestra una disminución de B/.112,356 con respecto al 31 de diciembre de 2021 que fueron por B/.15,470,730.

Los pasivos al 31 diciembre de 2022 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 129,613	B/. 121,668
Cuentas por pagar comerciales	36,852	43,438
Cuentas por pagar partes relacionadas	326	39
Impuestos sobre la renta	74,197	74,197
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Gastos acumulados por pagar	28,006	25,969
Préstamo bancario	1,369,543	1,499,156
Cuentas por pagar - accionistas	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	133,837	118,615
Ingreso diferido	-	1,648
Total de pasivos	B/. 15,358,374	B/. 15,470,730

- 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 al 31 de diciembre de 2022 fue de B/.118,734 reflejando una disminución de B/.38,290 comparado con la utilidad neta al 31 de diciembre de 2021 que fue de B/.157,024 debido principalmente al aumento en otros gastos.

Ingresos de Operaciones

Los ingresos por alquiler al 31 de diciembre de 2022 son por B/.2,457,453 lo que representa un aumento de B/.68,388 en comparación al mismo período del año 2021 por B/.2,389,065.

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

Ingresos	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Ingresos por alquiler	B/. 2,457,453	B/. 2,389,065
Otros ingresos	23,701	29,592
Total	B/. 2,481,154	B/. 2,418,657

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos fueron por B/.2,331,840 al 31 de diciembre de 2022 comparado con el mismo periodo del año 2021 por B/.2,206,553 reflejando un aumento de B/.125,287

Los gastos de mayor importancia son los Costos Financieros que representan el 42.45%, el Gasto de Depreciación el 29.27% del total de gastos generales y administrativos.

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

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

Gastos generales y administrativos	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Depreciación y amortización	B/. 682,504	B/. 676,770
Gastos de personal	297,637	295,972
Otros gastos	361,755	240,592
Costos financieros	989,944	993,219
Total	B/. 2,331,840	B/. 2,206,553

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

La economía de Panamá creció 9.5% durante el tercer trimestre del 2022, comparado con igual periodo del año anterior, revelan los datos preliminares del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

Las actividades económicas continúan su proceso de recuperación después de un periodo prolongado de medidas de restricción sanitaria a causa de la pandemia.

De las actividades relacionadas con la economía interna que generaron valores agregados positivos en este trimestre estuvieron: Comercio, construcción, transporte y comunicaciones, servicios financieros, inmobiliarios y empresariales, otras de servicios personales, salud; así como las industrias manufactureras.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo presentaron incrementos: El Canal de Panamá, los servicios portuarios, el transporte aéreo y la Zona Libre de Colón. Mientras que los ingresos generados por las actividades de minas y canteras relacionadas con la exportación de cobre y sus concentrados disminuyó, igualmente, en el sector agropecuario: Las exportaciones de banano.

De enero a septiembre, la economía presentó un crecimiento acumulado de 11.0% comparado con igual período del año anterior. Correspondió a un monto de B/.32,340.6 millones, que representó un aporte en los nueve meses de B/.3,194.4 millones más que el mismo periodo de 2021.

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

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino, del cuarto trimestre al 31 de diciembre de 2022 de Gases de Petróleo, S. A. y Subsidiaria.

- 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 Subsidiaria

Estados Financieros Interinos Consolidados
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

"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 Subsidiaria

Índice para los Estados Financieros Interinos Consolidados por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

Contenido	**Páginas**
Informe del Contador	1
Estado Consolidado de Situación Financiera Interina	2
Estado Consolidado de Resultado Integral Interino	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Interinos Consolidados	6 - 31

GASES DE PETRÓLEO, S.A.

INFORME DEL CONTADOR

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

Los Estados Financieros Interinos Consolidados de Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2022, incluyen el Estado Consolidado de Situación Financiera Interina, el Estado Consolidado de Resultado Integral Interino, Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino y el Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino 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 Consolidados.

Los Estados Financieros Interinos Consolidados han sido preparados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

28 de Febrero de 2023
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera Interina
Al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Notas	2022 (Interinos)	2021 (Auditados)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	1,662,374	1,187,561
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	355	738
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	2,250	7,617
Gastos pagados por anticipado		178,821	92,478
Total de activos corrientes		1,843,800	1,288,394
Activos no corrientes			
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	535,349	474,461
Propiedades de inversión, neto	6	16,669,391	17,314,087
Propiedad y equipos, neto	7	2,925,069	2,940,360
Otros activos		1,599	3,114
Total de activos no corrientes		20,131,408	20,732,022
Total de activos		21,975,208	22,020,416

	Notas	2022 (Interinos)	2021 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamo y sobregiro bancario	10	129,613	121,668
Cuentas por pagar comerciales		36,852	43,438
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	326	39
Impuestos sobre la renta		74,197	74,197
Bonos por pagar		-	13,586,000
Gastos acumulados por pagar		28,006	25,969
Total de pasivos corrientes		268,994	13,851,311
Pasivos no corrientes			
Préstamo bancario	10	1,369,543	1,499,156
Bonos por pagar	11	13,586,000	-
Impuesto sobre la renta diferido	15	133,837	118,615
Ingreso diferido		-	1,648
Total de pasivos no corrientes		15,089,380	1,619,419
Total de pasivos		15,358,374	15,470,730
Patrimonio			
Capital en acciones	12	4,364,000	4,364,000
Utilidades retenidas		2,252,834	2,185,686
Total de patrimonio		6,616,834	6,549,686
Total de pasivos y patrimonio		21,975,208	22,020,416

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultado Integral Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Notas	Octubre a Diciembre 2022 (Interinos)	Octubre a Diciembre 2021 (Interinos)	Acumulado Enero a Diciembre 2022 (No Auditados)	Acumulado Enero a Diciembre 2021 (Auditados)
Ingresos, neto					
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	667,122	595,322	2,457,453	2,389,065
Otros ingresos		7,748	6,472	23,701	29,592
Total de ingresos, neto		674,870	601,794	2,481,154	2,418,657
Gastos Operativos					
Depreciación y amortización	6 y 7	(171,148)	(169,786)	(682,504)	(676,770)
Gastos de personal	13	(80,343)	(80,737)	(297,637)	(295,972)
Otros gastos	14	(80,617)	(99,662)	(361,755)	(240,592)
Total de gastos operativos		(332,108)	(350,185)	(1,341,896)	(1,213,334)
Utilidad operativa		342,762	251,609	1,139,258	1,205,323
Costos financieros		(248,577)	(249,318)	(989,944)	(993,219)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		94,185	2,291	149,314	212,104
Impuesto sobre la renta					
Corriente	15	2,941	3,120	(15,358)	(42,534)
Diferido	15			(15,222)	(12,546)
Total de impueso sobre la renta		2,941	3,120	(30,580)	(55,080)
Utilidad neta		97,126	5,411	118,734	157,024
Utilidad neta por accion		194	11	237	314

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditados)	12	4,364,000	2,724,985	7,088,985
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	157,024	157,024
Transacciones con el accionista				
Dividendos declarados		-	(722,222)	(722,222)
Impuesto Complementario			25,899	25,899
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditados)	12	4,364,000	2,185,686	6,549,686
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	118,734	118,734
Transacciones con el accionista				
Dividendos declarados		-	(51,586)	(51,586)
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No Auditados)	12	4,364,000	2,252,834	6,616,834

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		149,314	212,104
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	6 y 7	682,504	676,770
Costos financieros		989,944	993,219
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	(60,505)	16,889
Disminución en cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	5,367	(5,966)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(86,343)	46,219
Disminución (aumento) en otros activos	16	1,515	(1,814)
(Disminución) en cuentas por pagar - comerciales		(6,586)	(26,078)
Aumento en gastos acumulados por pagar		2,037	4,137
(Disminución) en impuesto sobre la renta diferido		-	(15,270)
(Disminución) en ingreso diferido		(1,648)	(9,611)
Intereses pagados		(989,944)	(993,219)
Impuesto sobre la renta pagado		(15,358)	(42,534)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		670,297	854,846
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Préstamos por cobrar partes relacionadas		-	615,000
Adquisición de propiedad y equipos	7	(46)	(2,772)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(69,665)	(24,604)
Disminución de propiedades de inversión		47,194	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(22,517)	587,624
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario	10	-	-
Pagos realizados a préstamos bancarios	10	(121,668)	(114,611)
Dividendos pagados	12	(51,586)	(722,222)
Impuesto complementario		-	25,899
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9	287	(163)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(172,967)	(811,097)
Aumento neto en el efectivo		474,813	631,373
Efectivo al inicio del año		1,187,561	556,188
Efectivo al final del año	5	1,662,374	1,187,561

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 María 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 consolidados del Grupo 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 del Grupo. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados se presentan en la Nota 3.

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

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por el Grupo

Propiedades, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto – Modificaciones a la NIC 16: Esta prohíbe que una entidad deduzca del costo de un elemento de PP&E cualquier ingreso recibido por la venta de elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Referencia al Marco Conceptual – Modificaciones a la NIIF 3: Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para actualizar las referencias al marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes y la Interpretación 21- tasas de impuestos. Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato- Enmiendas a la NIC 37: Esta enmiendaaclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato. Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Mejoras anuales a las normas NIIF - 2018–2020: NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros; NIIF 16 Arrendamientos – elimina el ejemplo ilustrativo de los pagos del arrendador en relación con el arrendamiento de mejoras y elimina cualquiera confusión sobre el tratamiento de incentivos de arrendamiento. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2022 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Fecha de vigencia: períodos que inicien o

posteriores al 1 de enero de 2023.

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

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Fecha de vigencia: períodos que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2023.

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

NIIF 17, "Contratos de seguro". Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y difusión de los contratos de seguro emitidos. Esta regla norma reemplazará a la NIIF 4, que actualmente permite una variedad de prácticas contables en la contabilidad de los contratos de seguros. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con participación discrecional. Esta norma se aplica a los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

La Compañía esta en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones y mejoras en los estados financieros.

No hay otras nuevas normas o modificaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatarias para el período 2022 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

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

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.

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 IFRS 3, 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.

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

Base de Consolidación (continuación)

(a) Subsidiarias (continuación)

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.

(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.

(d) Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma empresa.

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

Un segmento geográfico es un componente identificable de la empresa encargado de suministrar productos o servicios de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza específica, y que se corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Las operaciones del negocio del Grupo están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que es el de arrendamiento de bienes inmuebles dentro de la República de Panamá. Adicionalmente, la organización interna y de reporte del Grupo está predominantemente basada en un solo segmento de negocio.

Unidad Monetaria y Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados 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$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional de la Compañía y de su Subsidiaria.

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.

Alquileres y Cuentas por Cobrar - Comerciales

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 2022 o en el 1 de enero de 2020, 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.

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

Alquileres y Cuentas por Cobrar – Comerciales (continuación)

Alquileres y cuentas por cobrar
Los alquileres y cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión de deterioro. 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.

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

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

Propiedades de Inversión (continuación)
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 consolidado 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 consolidado 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.

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 consolidado 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.

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

Préstamos y Bonos por Pagar (continuación)
Los préstamos y bonos 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 consolidado de situación financiera.

Clasificación de Pasivos entre Circulantes y no Circulantes
En el estado consolidado 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.

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

Capital
Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio.

Baja en Pasivos Financieros
Los pasivos financieros son dados de baja cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la entidad se liquidan, cancelan o expiran.

Beneficios a Empleados

Seguro Social
De acuerdo a la Ley No.51 del 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 el Grupo no debe pagar obligaciones en adición a estas contribuciones.

Arrendamientos
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.

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

Arrendamientos (continuación)
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.

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 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 sólo 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.

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

Reconocimiento de Gastos (continuación)
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.

Otros ingresos
Los otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

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.

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.

3. Estimaciones Contables (Continuación)

Provisión para Cuentas Incobrables (Continuación)
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 31 de diciembre de 2022, la Administración revisó estos estimados y no se realizaron cambios.

3. 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.

4. Administración de Riesgos Financieros e Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

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:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)	Calificación de Riesgo (2022)
Banco 1	1,661,874	1,187,061	BBB-/F3
N/A	500	500	Sin calificación
	1,662,374	1,187,561	

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 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 31 de diciembre de 2022			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	1,662,374	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	355	-	535,349	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,250	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,664,979	-	535,349	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	36,852	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	28,006	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	220,885	220,885	662,654	833,763
Bonos por pagar	-	-	-	13,586,000
Total (vencimiento contractual esperado)	285,743	220,885	662,654	14,419,763

	Al 31 de diciembre de 2021			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	1,187,561	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	738	-	474,461	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	7,617	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,195,916	-	474,461	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	43,438	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	25,969	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	220,885	220,885	662,654	1,054,648
Bonos por pagar	13,586,000	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	13,876,292	220,885	662,654	1,054,648

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	**Diciembre 2021 (Auditados)**
Cuentas por cobrar – vencidas	18,599	18,982
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(18,244)	(18,244)
	355	738

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

Adicionalmente, las cuentas por cobrar - comerciales incluye su porción no corriente como sigue:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
	535,349	474,461

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	355	600
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	18,244	18,382
	18,599	18,982

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)
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.

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	15,085,156	15,206,824
Menos: Efectivo	(1,662,374)	(1,187,561)
Deuda neta	13,422,782	14,019,263
Total de patrimonio	6,616,834	6,549,686
Total de capital	20,039,616	20,568,949
Índice de apalancamiento	67%	68%

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 y largo plazo y bajo riesgo de créditos (en los casos de activos) estos instrumentos financieros incluyen: efectivo en banco, alquileres 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:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Caja	500	500
Banco	1,661,874	1,187,061
	1,662,374	1,187,561

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 2020	4,134,905	16,828,023	116,939	21,079,867
Adiciones	-	73,830	24,604	98,434
Disminuciones	-	-	(73,830)	(73,830)
Al 31 de diciembre de 2021	4,134,905	16,901,853	67,713	21,104,471
Adiciones	-	47,147	21,518	69,665
Disminuciones	-	-	(47,194)	(47,194)
Al 31 de diciembre de 2022	4,134,905	16,949,000	43,037	21,126,942
Depreciación acumulada				
Al 31 de diciembre de 2020	-	(3,128,208)	-	(3,128,208)
Cargo en el año	-	(662,176)	-	(662,176)
Al 31 de diciembre de 2021	-	(3,790,384)	-	(3,790,384)
Cargo en el año	-	(667,167)	-	(667,167)
Al 31 de diciembre de 2022	-	(4,457,551)	-	(4,457,551)
Valor en libros				
Al 31 de diciembre de 2022	4,134,905	12,491,449	43,037	16,669,391
Al 31 de diciembre de 2021	4,134,905	13,111,469	67,713	17,314,087
Al 31 de diciembre de 2020	4,134,905	13,699,815	116,939	17,951,659

6. Propiedades de Inversión, Neto (Continuación)

Las propiedades de inversión no son garantes de préstamos bancarios.

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

	2022	2021
Propiedades de Inversión	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 31 de diciembre de 2022 ascendieron a B/.2,457,453 (2021: B/.2,389,065).

7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	Terreno	Equipos	Total
Costos			
Al 31 de diciembre de 2020	2,917,674	76,257	2,993,931
Adiciones	-	2,772	2,772
Al 31 de diciembre de 2021	2,917,674	79,029	2,996,703
Adiciones	-	46	46
Al 31 de diciembre de 2022	2,917,674	79,075	2,996,749
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2020	-	(41,749)	(41,749)
Cargos en el año	-	(14,594)	(14,594)
Al 31 de diciembre de 2021	-	(56,343)	(56,343)
Cargos en el año	-	(15,337)	(15,337)
Al 31 de diciembre de 2022	-	(71,680)	(71,680)
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2022	2,917,674	7,395	2,925,069
Al 31 de diciembre de 2021	2,917,674	22,686	2,940,360
Al 31 de diciembre de 2020	2,917,674	34,508	2,952,182

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:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Ingresos por alquileres	2,457,453	2,389,065

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	355	738

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Alquileres por cobrar	535,349	474,461

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
En el estado consolidado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar – otras partes relacionadas	2,250	7,617
Pasivos		
Cuentas por pagar – otras partes relacionadas	326	39

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler – otras partes relacionadas	2,381,281	2,369,938

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.

El Grupo realizó pagos en concepto de dietas a sus principales directivos por la suma de B/.240,000 (2021: B/.240,000).

10. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	Diciembre 2022 (Interinos)			Diciembre 2021 (Auditados)
	Porción Circulante	Porción a Largo plazo	Total	Total
Préstamo bancario:				
Banco General, S.A.	129,613	1,369,543	1,499,156	1,620,824
Total	129,613	1,369,543	1,499,156	1,620,824

10. Préstamo y Sobregiro Bancario (Continuación)

A continuación, detallamos el contrato de préstamo y sobregiro contratado, que mantiene el Grupo al 31 de diciembre de 2022:

Banco General, S. A.

El Grupo mantiene un préstamo hipotecario con el cual financió la construcción de la nueva galera ubicada en La Locería. Al 31 de diciembre de 2022, la tasa de interés es de 5.25% (2021: 5.25%). El préstamo será pagadero en cuotas mensuales a capital, intereses y FECI, calculada a 10 años.

Garantía

Fianza solidaria de compañías relacionadas y garantía sobre la finca No.14,771, propiedad ubicada en Calle Segunda en la Locería, República de Panamá.

Sobregiro

El sobregiro contratado a la cuenta corriente de Gases de Petróleo, S.A. es por B/.850,000 (2021: B/.850,000) con una tasa pactada del 4.50% (2021: 4.50%). La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

El 3 de enero de 2022 Banco General notificó enmienda al contrato de préstamo comercial de la compañía a razón del abandono gradual de la tasa de referencia LIBOR en los mercados internacionales hasta su eventual desaparición a finales de 2023, quedando la cláusula referente a la tasa de interés aplicable al préstamo estableciendo una tasa indicativa de "cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) anual, más uno por ciento adicional correspondiente al Fondo Especial de Compensación de intereses (FECI)", sin hacer referencia a una nueva tasa referencial en reemplazo de LIBOR.

El valor razonable de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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:

	Diciembre (Interinos) 2022		Diciembre (Auditados) 2021	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Préstamos por pagar	1,499,156	1,470,903	1,620,824	1,696,824

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de Interés	Diciembre (Interinos) 2022	Diciembre (Auditados) 2021
Serie "B - Subserie equivalente A1"	10-junio-2032	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").

El 3 de junio venció la Seria A, el de 10 de junio de 2022 se emite la Serie B - Subserie equivalente A1 (Bonos Rotativos) con vencimiento el 10 de junio de 2032 por el mismo valor.

Mediante Resolución Nº SMV-267-22 del 21 de julio de 2022 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se aprueba el cambio de la tasa LIBOR (London Interbank Market) por la tasa Secured Overnigth Financing Rate ("SOFR").

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 2.1 veces (2021: 2.1 veces) el capital pagado del Grupo al 31 de diciembre de 2022. Los Bonos son emitidos en forma nominativa, desmaterializados, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y en sus múltiplos de dicha denominación.

Al 31 de diciembre de 2022, la Administración del Grupo no tiene conocimiento de incumplimiento de estos convenios conforme al acuerdo de emisión de bonos.

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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:

	Diciembre (Interinos) 2022		Diciembre (Auditados) 2021	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Bonos por pagar	13,586,000	13,180,386	13,586,000	13,589,290

12. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (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

La utilidad por acción al 31 de diciembre 2022 es por B/.237 (2021: B/.328).

Mediante Acta de Junta Directiva del 23 de febrero de 2022 se aprobó la declaración de dividendos por B/.51,586, los cuales corresponden a las utilidades del período 2021.

13. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Dietas (Nota 9)	240,000	240,000
Sueldos a empleados	38,739	37,798
Beneficios a empleados	8,738	8,322
Cuotas patronales	5,703	5,423
Remuneraciones adicionales	3,765	3,770
Prima de antigüedad	692	659
Total	297,637	295,972

14. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Reparación y mantenimiento	72,107	59,637
Honorarios profesionales	38,925	41,926
Gastos bancarios	50,586	537
Impuestos	50,075	41,244
Servicios públicos	49,463	37,381
Otros gastos	71,959	35,251
Seguros generales	27,332	23,168
Gastos legales y notariales	1,308	1,448
Total	361,755	240,592

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 consolidado de resultado integral, con el impuesto mostrado en dicho estado:

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Método tradicional:		
Ingresos gravables	2,398,335	2,387,686
Menos:		
Costos y Gastos deducibles	(2,294,514)	(2,175,162)
Renta neta gravable	103,821	212,524
Arrastre de pérdida	(42,388)	(42,388)
	61,433	170,136
Impuesto sobre la renta causado (25%)	15,358	42,534
Utilidad antes del impuesto sobre la renta, según estado consolidado de resultado integral	149,314	212,104

Mediante Resolución No.201-7493, el 13 de octubre de 2020 la Dirección General de Ingresos aceptó la solicitud de no aplicación del CAIR para los períodos 2019, 2020 y 2021.

La Compañía presentará junto con la declaración jurada de rentas correspondiente al período fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 su solicitud de no aplicación del CAIR. La administración confía en que la decisión de la Autoridad Fiscal en cuanto a su solicitud será favorable.

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

	Diciembre 2022 (Interinos)	Diciembre 2021 (Auditados)
Saldo al inicio del año	118,615	121,339
Ajuste por remedición del ingreso lineal	-	(15,270)
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	15,222	12,546
Saldo al final del año	133,837	118,615

16. Evento Subsecuente

Mediante Acta de Junta Directiva del 28 de febrero de 2023 se aprobó la declaración de dividendos por B/.19,634, los cuales corresponden a las utilidades del período 2022.

III PARTE

DIVULGACIÓN

El informe de Actualización Trimestral de Gases de Petróleo, S. A. estará disponible a los inversionistas y al público en general en la página web de la:

- Superintendencia del Mercado de Valores http://www.supervalores.gob.pa/
- Bolsa Latinoamericana de Valores https://www.latinexbolsa.com/es/

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.