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 2023

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 2023, el Emisor mantenía activos circulantes por B/.1,656,717 lo que representa una disminucion de B/.187,083 respecto al cierre del 2022 que fue por B/.1,843,800 principalmente la disminución del efectivo.

Los Activos Líquidos están compuestos de la siguiente manera:

Activos líquidos	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Efectivo	B/. 1,457,933	B/. 1,662,374
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	566	355
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,650	2,250
Impuesto sobre la renta y gastos pagados por adelantado	195,568	178,821
Total de activos corrientes	B/. 1,656,717	B/. 1,843,800

B. RECURSOS DE CAPITAL

El patrimonio neto de Gases de Petróleo, S.A. al 30 de septiembre de 2023 alcanzó los B/.5,9 millones. El capital pagado está constituido de la siguiente manera, Gases de Petróleo, S.A.: Mil quinientas (1,500) acciones nominativas, sin valor nominal, de las cuales quinientas (500) son acciones comunes y mil (1,000) son acciones preferidas. Al 30 de septiembre de 2023 se encuentran emitidas y en circulación quinientas (500) acciones comunes.

El total del patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2023 es B/.5,935,427 reflejando una disminucion neta de B/.681,407 con respecto al 31 de diciembre de 2022 que fue de B/.6,616,834.

El Emisor mantiene un sobregiro contratado por la suma de B/.850,000 y un préstamo hipotecario con un saldo al 30 de septiembre de 2023 de B/.1,414,700.

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 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (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	1,571,427	2,252,834
Total de Patrimonio	B/. 5,935,427	B/. 6,616,834

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

ACTIVOS

Los activos totales del Emisor al 30 de septiembre de 2023 son de B/.21,283,258 mostrando una dismincion de B/.691,950 respecto al 31 de diciembre de 2022 que fue de B/.21,975,208

Al 30 de septiembre de 2023, los activos se componen de la siguiente manera:

Activos	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Efectivo	B/. 1,457,933	B/. 1,662,374
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	566	355
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,650	2,250
Impuesto sobre la renta y gastos pagados por adelantado	195,568	178,821
Activos por contratos de alquiler	535,349	535,349
Propiedades de inversión neto	16,168,631	16,669,391
Propiedad y equipo neto	2,920,995	2,925,069
Otros activos	1,566	1,599
Total de activos	B/. 21,283,258	B/. 21,975,208

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 septiembre de 2023 son por B/.15,347,831 y muestra una disminución de B/.10,543 con respecto al 31 de diciembre de 2022 que fueron por B/.15,358,374.

Los pasivos al 30 septiembre de 2023 están compuestos de la siguiente manera:

Pasivos	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Préstamo y sobregiro bancario	B/. 142,553	B/. 129,613
Cuentas por pagar comerciales	47,984	36,852
Cuentas por pagar partes relacionadas	39	326
Impuestos sobre la renta	117,946	74,197
Bonos por pagar	13,586,000	13,586,000
Gastos acumulados por pagar	29,654	28,006
Préstamo bancario por pagar	1,272,147	1,369,543
Cuentas por pagar - accionistas	17,671	-
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	133,837	133,837
Total de pasivos	B/. 15,347,831	B/. 15,358,374

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 30 de septiembre de 2023 fue de B/.195,634 reflejando un aumento de B/.158,804 comparado con la utilidad neta al 30 de septiembre de 2022 que fue de B/.36,830 debido principalmente a una disminucion en otros gastos.

Ingresos de Operaciones

Los ingresos por alquiler al 30 de septiembre de 2023 son por B/.1,842,171 lo que representa un aumento de B/.51,840 en comparación al mismo período del año 2022 que fue de B/.1,790,331

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

Ingresos	Septiembre 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Ingresos por alquiler	B/. 1,842,171	B/. 1,790,331
Otros ingresos	67,958	15,953
Total	B/. 1,910,129	B/. 1,806,284

Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos fueron por B/.1,670,746 al 30 de Septiembre de 2023 comparado con el mismo periodo del año 2022 por B/.1,751,155 reflejando una disminucion de B/.80,409

Los gastos de mayor importancia son los Costos Financieros que representan el 44.78%, el Gasto de Depreciación el 30.23% 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 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Depreciación y amortización	B/. 505,072	B/. 511,356
Gastos de personal	216,433	217,294
Otros gastos	201,064	281,138
Costos financieros	748,177	741,367
Total	B/. 1,670,746	B/. 1,751,155

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS

El desempeño de la economía panameña, durante el año 2022, medido a travez del Producto Interno Bruto (PIB), presento un incremento de 10.8% respecto al año previo, 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.

Dentro de las actividades internas que presentaron un desempeño positivo, en este período, estuvieron: Construcción, actividades comerciales, industrias manufactureras, electricidad, inmobiliarias y empresariales, artísticas, de entretenimiento y recreativas, y otras de servicios personales; mientras que la educación registró disminución.

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 disminuyeron; igualmente, las exportaciones de banano, en el sector agropecuario.

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 segundo trimestre al 30 de septiembre de 2023 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

"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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

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 - 30

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 30 de septiembre de 2023, 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

23 de noviembre de 2023
Panamá, República de Panamá

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera Interina
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023 (Interinos)	2022 (Auditados)
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo	5	1,457,933	1,662,374
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	566	355
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	2,650	2,250
Impuesto sobre la renta y otros gastos pagados por adelantado	10	195,568	178,821
Total de activos circulantes		1,656,717	1,843,800
Activos no circulantes			
Activos por contrato de alquiler	8	535,349	535,349
Propiedades de inversión, neto	6	16,168,631	16,669,391
Propiedad y equipos, neto	7	2,920,995	2,925,069
Otros activos		1,566	1,599
Total de activos no circulantes		19,626,541	20,131,408
Total de activos		21,283,258	21,975,208

	Notas	2023 (Interinos)	2022 (Auditados)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Préstamo y sobregiro bancario	11	142,553	129,613
Cuentas por pagar comerciales		47,984	36,852
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	39	326
Impuestos sobre la renta		117,946	74,197
Gastos acumulados por pagar		29,654	28,006
Total de pasivos circulantes		338,176	268,994
Pasivos no circulantes			
Préstamo bancario por pagar	11	1,272,147	1,369,543
Cuentas por pagar - accionistas		17,671	-
Bonos por pagar	12	13,586,000	13,586,000
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	16	133,837	133,837
Total de pasivos no circulantes		15,009,655	15,089,380
Total de pasivos		15,347,831	15,358,374
Patrimonio			
Capital en acciones	13	4,364,000	4,364,000
Utilidades no distribuidas		1,571,427	2,252,834
Total de patrimonio		5,935,427	6,616,834
Total de pasivos y patrimonio		21,283,258	21,975,208

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultado Integral Interino
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	Julio Septiembre 2023 (Interinos)	Julio Septiembre 2022 (Interinos)	Acumulado Enero a Septiembre 2023 (No Auditados)	Acumulado Enero a Septiembre 2022 (No Auditados)
Ingresos, neto					
Ingresos por alquiler	6, 8 y 9	619,888	601,551	1,842,171	1,790,331
Otros ingresos		30,215	4,842	67,958	15,953
Total de ingresos, neto		650,103	606,393	1,910,129	1,806,284
Gastos Operativos					
Depreciación y amortización	6 y 7	(167,080)	(170,970)	(505,072)	(511,356)
Gastos de personal	14	(72,350)	(71,556)	(216,433)	(217,294)
Otros gastos	15	(65,277)	(61,633)	(201,064)	(281,138)
Total de gastos operativos		(304,707)	(304,159)	(922,569)	(1,009,788)
Utilidad operativa		345,396	302,234	987,560	796,496
Costos financieros		(260,598)	(249,125)	(748,177)	(741,367)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		84,798	53,109	239,383	55,129
Impuesto sobre la renta					
Corriente	16	(13,332)	(11,580)	(43,749)	(18,299)
Total de impueso sobre la renta		(13,332)	(11,580)	(43,749)	(18,299)
Utilidad neta		71,466	41,529	195,634	36,830

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	Capital Acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditados)	13	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 (Auditados)	13	4,364,000	2,252,834	6,616,834
Resultado Integral				
Utilidad Neta		-	195,634	195,634
Transacciones con el accionista				
Dividendos declarados		-	(908,523)	(908,523)
Impuesto Complementario			31,482	31,482
Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No Auditados)	13	4,364,000	1,571,427	5,935,427

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

Gases de Petróleo, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		239,383	55,129
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	505,072	511,356
Costos financieros		748,177	741,367
Disminución (aumento) en alquileres y cuentas por cobrar comerciales	8	(211)	500
Disminución en cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	(400)	(10,927)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(16,747)	(92,991)
Disminución (aumento) en otros activos		33	1,261
(Disminución) en cuentas por pagar - comerciales		11,132	(30,645)
Aumento en gastos acumulados por pagar		1,648	3,476
(Disminución) en ingreso diferido		-	(1,648)
Intereses pagados		(748,177)	(741,367)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		739,910	435,511
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de propiedad y equipos	7	(1,666)	-
Adquisición de propiedades de inversión	6	(238)	(21,088)
Disminución de propiedades de inversión		1,666	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(238)	(21,088)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos realizados a préstamos bancarios	11	(84,456)	(90,464)
Cuentas por pagar accionistas	9	17,671	-
Dividendos pagados	13	(908,523)	(51,586)
Impuesto complementario		31,482	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9	(287)	48
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(944,113)	(142,002)
Aumento neto en el efectivo		(204,441)	272,421
Efectivo al inicio del año		1,662,374	1,187,561
Efectivo al final del año	5	1,457,933	1,459,982

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 enmienda aclara 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 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

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 2023 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.

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

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.

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 30 de septiembre de 2023 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.

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

La información prospectiva incluiría:

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

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

Alquileres y cuentas por cobrar
Los alquileres y cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión de deterioro. 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 30 de septiembre de 2023, la Administración revisó estos estimados y no se realizaron cambios.

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.

El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacerle frente al cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

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:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)	Calificación de Riesgo (2023)
Banco 2	1,301,852	-	A+*
Banco 1	155,281	1,661,874	BBB**
N/A	800	500	Sin calificación
	1,457,933	1,662,374	

Calificadoras de riesgo: *Fitch Ratings **Standard and Poors

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 30 de septiembre de 2023 (Interino)			
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Activos Financieros				
Efectivo	1,457,933	-	-	-
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	566	-	-	-
Activos por contrato de alquiler	-	-	535,349	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,650	-	-	-
Total (vencimiento contractual esperado)	1,461,149	-	535,349	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - comerciales	44,922	-	-	-
Gastos acumulados por pagar	29,654	-	-	-
Préstamos y sobregiros bancarios	220,885	220,885	662,654	678,620
Bonos por pagar	883,090	883,090	2,649,270	17,559,905
Total (vencimiento contractual esperado)	1,178,551	1,103,975	3,311,924	18,238,525

	Al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)			
	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	-	-	-
Activos por contrato de alquiler	-	-	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	883,090	883,090	2,649,270	17,559,905
Total (vencimiento contractual esperado)	1,168,833	1,103,975	3,311,924	18,393,668

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 de 2023, las cuentas por cobrar - comerciales incluyen cuentas corrientes y vencidas como se indica a continuación:

	Septiembre 2023 (Interinos)	**Diciembre 2022 (Auditados)**
Cuentas por cobrar – corriente	-	-
Cuentas por cobrar – vencidas	18,810	18,599
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(18,244)	(18,244)
	566	355

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:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
	535,349	535,349

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

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Cuentas por cobrar vencidas - no deterioradas	566	355
Cuentas por cobrar vencidas - deterioradas	18,244	18,244
	18,810	18,599

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, 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.

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Total de préstamos, sobregiro bancario y bonos	15,000,700	15,085,156
Menos: Efectivo	(1,457,933)	(1,662,374)
Deuda neta	13,542,767	13,422,782
Total de patrimonio	5,935,427	6,616,834
Total de capital	19,478,194	20,039,616
Índice de apalancamiento	69%	67%

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:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Caja	800	500
Banco	1,457,133	1,661,874
	1,457,933	1,662,374

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 2021	4,134,905	16,901,853	67,713	21,104,471
Adiciones	-	-	22,471	22,471
Reclasificacion	-	47,147	(47,147)	-
Al 31 de diciembre de 2022	4,134,905	16,949,000	43,037	21,126,942
Adiciones	-	-	238	238
Disminuciones	-	-	(1,666)	(1,666)
Al 30 de septiembre de 2023	4,134,905	16,949,000	41,609	21,125,514
Depreciación acumulada				
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)
Cargo en el año	-	(499,332)	-	(499,332)
Al 30 de septiembre de 2023	-	(4,956,883)	-	(4,956,883)
Valor en libros				
Al 30 de septiembre de 2023	4,134,905	11,992,117	41,609	16,168,631
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

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:

	2023	2022
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 30 de septiembre de 2023 ascendieron a B/.1,842,171 (Septiembre 2022: B/.1,790,331).

7. Propiedad y Equipos, Neto

La propiedad y equipos se detallan a continuación:

	Terreno	Equipos	Total
Costos			
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
Adiciones	-	1,666	1,666
Al 30 de septiembre de 2023	2,917,674	80,741	2,998,415
Depreciación acumulada			
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)
Cargos en el año	-	(5,740)	(5,740)
Al 30 de septiembre de 2023	-	(77,420)	(77,420)
Valor en libros			
Al 30 de septiembre de 2023	2,917,674	3,321	2,920,995
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

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 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Ingresos por alquileres	1,842,171	1,790,331

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

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Alquileres y cuentas por cobrar comerciales	566	355

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 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Alquileres por cobrar	535,349	535,349

9. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
En el estado consolidado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar – otras partes relacionadas	2,650	2,250
Pasivos		
Cuentas por pagar – otras partes relacionadas	39	326
Cuentas por pagar – accionistas	17,671	-

	Septiembre 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
En el estado de resultado integral		
Ingresos por servicios de alquiler – otras partes relacionadas	1,828,627	1,778,649

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/.180,000 (2022: B/.180,000).

10. Impuesto sobre la Renta y Otros Gastos Pagados por Adelantado

El impuesto sobrela renta y otros gastos pagados por adelantado se presentan a continuación:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditados)
Impuesto sobre la renta	60,623	60,623
Costos diferidos	91,440	97,132
Otros impuestos	14,426	-
Seguros	29,079	21,066
	195,568	178,821

11. Préstamo y Sobregiro Bancario

El préstamo y el sobregiro bancario se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2023 (Interino)			31 de diciembre 2022 (Auditado)		
	Porcion Circulante	Porcion no Circulante	Total	Porcion Circulante	Porcion no Circulante	Total
Préstamo bancario						
Banco General, S.A.	142,553	1,272,147	1,414,700	129,613	1,369,543	1,499,156

A continuación, detallamos el contrato de préstamo y sobregiro contratado, que mantiene el Grupo al 30 de septiembre de 2023:

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 30 de septiembre de 2023, la tasa de interés es de 6.50% (2022: 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 (2022: B/.850,000) con una tasa pactada del 6.00% (2022: 4.50%). La misma podrá ser renovable, por el período, a juicio exclusivo por el banco.

El valor razonable de los préstamos por pagar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 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, utilizando una tasa de interés de mercado de 7.55% (2022: 6.68%) y está incluido en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado se detalla a continuación:

	Septiembre (Interinos) 2023		Diciembre (Auditados) 2022	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Préstamos por pagar	1,414,700	1,410,191	1,499,156	1,453,094

12. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	Vencimiento	Tasa de Interés	Septiembre (Interinos) 2023	Diciembre (Auditados) 2022
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"). Este cambio no impacto los estados financieros consolidados del Grupo.

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 (2022: 2.1 veces) el capital pagado del Grupo al 30 de septiembre de 2023. 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 2023, 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 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) 2023		Diciembre (Auditados) 2022	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Bonos por pagar	13,586,000	12,775,904	13,586,000	13,421,833

13. Capital en Acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (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

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023, el Grupo declaró dividendos por B/.908,523 (Dic. 2022:B/.51,586)

Utilidad neta por acción
El cálculo de la utilidad neta por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas de B/.391 (2022: B/.74) dividida por el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo, 500 acciones (2022: 500 acciones).

14. Gastos de Personal

Los gastos de personal se detallan a continuación:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Dietas (Nota 9)	180,000	180,000
Sueldos a empleados	28,217	29,370
Cuotas patronales	4,298	4,266
Beneficios a empleados	3,422	3,166
Prima de antigüedad	496	492
Total	216,433	217,294

15. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Septiembre 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Servicios públicos	47,536	37,477
Honorarios profesionales	37,828	26,385
Otros gastos	31,420	56,663
Reparación y mantenimiento	28,770	65,736
Impuestos	30,377	24,250
Seguros generales	23,394	18,889
Gastos bancarios	937	50,487
Gastos legales y notariales	802	1,251
Total	201,064	281,138

16. 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:

16. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

	Septiembre 2023 (Interinos)	Septiembre 2022 (Interinos)
Método tradicional:		
Ingresos gravables	1,842,171	1,791,687
Menos:		
Costos y Gastos deducibles	(1,667,175)	(1,718,492)
Renta neta gravable	174,996	73,195
Impuesto sobre la renta causado (25%)	43,749	18,299
Utilidad antes del impuesto sobre la renta, según estado consolidado de resultado integral	239,383	55,129

La Compañía presento junto con la declaración jurada de rentas correspondiente al período fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 la solicitud de no aplicación del CAIR y la Dirección General de Ingresos mediante la Resolución No.201- 4461 del 22 de mayo de 2023 rechazó la solicitud de no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta (CAIR) para el período 2022. A través de los asesores legales de la Administración se interpuso recurso de reconsideración el 22 de junio de 2023 y actualmente se encuentra a la espera del fallo por parte de la Dirección General de Ingresos.

En opinión de la Administración del Grupo y sus asesores legales, se espera obtener resultados favorables al Grupo.

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

	Septiembre 2023 (Interinos)	Diciembre 2022 (Auditado)
Saldo al inicio del año	133,837	118,615
Reconocimiento de impuesto diferido por arrendamientos reconocidos bajo NIC 17	-	15,222
Saldo al final del año	133,837	133,837

El impuesto sobre la renta diferido está relacionado con los contratos de arrendamientos.

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.