

# **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

Estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019.

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

# **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

## **Informe de Compilación de los Contadores Públicos y Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2019**

| <b>Contenido</b>   | <b>Páginas</b> |
|--|----------------|
| Informe del Contador Público                                       | 1              |
| Estado consolidado de situación financiera                         | 2              |
| Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral | 3              |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio                     | 4              |
| Estado consolidado de flujos de efectivo                           | 5              |
| Notas a los estados financieros consolidados                       | 6 - 54         |

## INFORME DE COMPILACIÓN

Señores  
Accionista y Junta Directiva de  
**Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y Subsidiarias**  
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2019 y el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de septiembre de 2019. La Administración es responsable por estos estados financieros consolidados. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros consolidados que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

*Melitón Robles E.*

Melitón Robles  
Contador Público Autorizado  
Licencia de idoneidad No. 1912

29 de noviembre de 2019  
Panamá, Rep. de Panamá

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Estado consolidado de situación financiera  
al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

| <b>Activos</b>  | <b>Notas</b> | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>Activos corrientes:</b>                                |              |                    |                    |
| Efectivo y depósitos en bancos                            | 6            | 17,073,126         | 18,370,592         |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | 8            | 9,163,168          | 6,175,743          |
| Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas     | 5            | 4,004,783          | 3,326,649          |
| Inventarios, netos  | 9            | 68,743,588         | 76,592,151         |
| Otros activos   | 16           | 3,109,662          | 1,447,926          |
| Activos corrientes por impuestos                          | 23           | <u>2,769,774</u>   | <u>2,760,594</u>   |
| Total de activos corrientes                               |              | <u>104,864,101</u> | <u>108,673,655</u> |
| <b>Activos no corrientes:</b>                             |              |                    |                    |
| Propiedad, planta y equipo                                | 10,18        | 222,566,084        | 224,692,270        |
| Propiedades de inversión, neto                            | 11           | 788,410            | 798,646            |
| Plusvalía   | 12           | 49,097,091         | 49,097,091         |
| Activos intangibles, neto                                 | 13           | 6,328,749          | 5,378,189          |
| Inversión en asociadas                                    | 15           | 1,927,570          | 7,606,374          |
| Impuestos por recuperar                                   |              | 2,515,040          | 2,543,569          |
| Activo por impuesto diferido                              | 23           | 3,104,856          | 1,443,425          |
| Otros activos   | 16           | <u>9,507,343</u>   | <u>8,263,485</u>   |
| Total de activos no corrientes                            |              | <u>295,835,143</u> | <u>299,823,049</u> |
| Total de activos  |              | <u>400,699,244</u> | <u>408,496,704</u> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                               |              |                    |                    |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                                |              |                    |                    |
| Sobregiro bancario  | 18           | 497,550            | -                  |
| Préstamos por pagar                                       | 18           | 2,416,813          | 5,853,608          |
| Obligaciones por arrendamientos financieros               | 19           | 944,047            | -                  |
| Bonos emitidos  | 20           | 5,598,079          | -                  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar   | 17           | 117,121,315        | 128,197,847        |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas      | 5            | 54,754,623         | 33,854,630         |
| Obligaciones acumuladas                                   | 17           | 5,889,302          | 6,735,813          |
| Ingresos diferidos  | 28           | 1,844,370          | 1,999,415          |
| Pasivos por impuestos corrientes                          |              | <u>55,793</u>      | <u>68,239</u>      |
| Total de pasivos corrientes                               |              | <u>189,121,892</u> | <u>176,709,552</u> |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                             |              |                    |                    |
| Préstamos   | 18           | 2,876,616          | -                  |
| Obligaciones por arrendamientos financieros               | 19           | 2,455,806          | -                  |
| Bonos emitidos  | 20           | 108,664,063        | 114,060,221        |
| Bonos subordinados  | 5, 21        | 50,000,000         | 50,000,000         |
| Pasivo por impuesto diferido                              | 23           | 14,653,966         | 13,647,611         |
| Provisión para pérdidas por deterioro                     |              | 8,271,403          | -                  |
| Provisión para prima de antigüedad                        | 22           | <u>6,261,598</u>   | <u>5,698,689</u>   |
| Total de pasivos no corrientes                            |              | <u>193,183,452</u> | <u>183,406,521</u> |
| Total de pasivos  |              | <u>382,305,344</u> | <u>360,116,073</u> |
| <b>Patrimonio:</b>  |              |                    |                    |
| Acciones comunes  | 24           | 15,824,230         | 15,824,220         |
| Capital pagado en exceso                                  |              | 2,172,500          | 905,000            |
| Utilidades no distribuidas                                |              | <u>397,170</u>     | <u>31,651,411</u>  |
| Total de patrimonio                                       |              | <u>18,393,900</u>  | <u>48,380,631</u>  |
| Total de pasivos y patrimonio                             |              | <u>400,699,244</u> | <u>408,496,704</u> |

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




## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|  | Notas | Por el periodo de tres meses<br>terminados el 30 de septiembre |                      | Por el periodo de doce meses<br>terminados el 30 de septiembre |                      |
|--|-------|--|----------------------|--|----------------------|
|  |       | 2019<br>Compilado  | 2018<br>Compilado    | 2019   | 2018                 |
| <b>INGRESOS:</b>                               |       |  |                      |  |                      |
| Ventas netas de productos                      | 5     | 161,720,185  | 160,576,811          | 660,824,175  | 682,791,822          |
| Prestación de servicios                        | 25    | 3,543,506  | 1,314,112            | 10,477,823   | 4,866,342            |
| Total  |       | <u>165,263,691</u>   | <u>161,890,923</u>   | <u>671,301,998</u>   | <u>687,658,164</u>   |
| <b>COSTO DE VENTAS</b>                         | 5     | <u>(122,580,645)</u>   | <u>(121,747,453)</u> | <u>(504,350,218)</u>   | <u>(519,082,342)</u> |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                          |       | 42,683,046   | 40,143,470           | 166,951,780  | 168,575,822          |
| <b>Gastos de administración y ventas</b>       |       |  |                      |  |                      |
| Salarios y beneficios a empleados              | 31    | (38,123,753)   | (38,762,247)         | (163,870,172)  | (159,275,810)        |
| Depreciación y amortización                    |       | (12,176,648)   | (17,703,822)         | (64,516,812)   | (67,718,249)         |
| Depreciación y amortización                    |       | (5,139,273)  | (3,932,479)          | (17,714,514)   | (16,234,653)         |
| Gastos de ventas generales y administrativos   |       | (20,807,832)   | (17,125,946)         | (81,638,846)   | (75,322,908)         |
| Otros ingresos                                 | 25    | 915,585  | 2,084,564            | 3,728,665  | 6,152,617            |
| Otros gastos                                   |       | <u>(40,535)</u>  | <u>(1,034,047)</u>   | <u>(269,746)</u>   | <u>(1,162,670)</u>   |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                    |       | 5,434,343  | 2,431,740            | 6,540,527  | 14,289,959           |
| <b>Ingresos financieros</b>                    |       |  |                      |  |                      |
| Ingresos financieros                           | 26    | 56,985   | 75,113               | 301,254  | 258,216              |
| <b>Gastos financieros</b>                      |       |  |                      |  |                      |
| Gastos financieros                             | 28    | <u>(4,175,736)</u>   | <u>(3,467,491)</u>   | <u>(16,292,395)</u>  | <u>(13,375,515)</u>  |
| <b>Participación patrimonial en asociadas</b>  |       |  |                      |  |                      |
| Participación patrimonial en asociadas         | 15    | (6,126,178)  | (37,895)             | (7,705,069)  | (1,378,334)          |
| <b>Pérdida por deterioro en inversiones</b>    |       |  |                      |  |                      |
| Pérdida por deterioro en inversiones           |       | <u>(14,126,226)</u>  | -                    | <u>(14,126,226)</u>  | -                    |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>   |       | (18,936,812)   | (998,533)            | (31,281,909)   | (205,674)            |
| <b>Ingreso (gasto) por impuesto a la renta</b> |       |  |                      |  |                      |
| Corriente                                      | 23    | (1,406)  | 448,880              | (12,276)   | (21,329)             |
| Diferido                                       | 23    | 2,420,546  | (355,627)            | 799,826  | (718,627)            |
| Años anteriores                                | 23    | -  | -                    | (61,765)   | -                    |
| Total  |       | <u>2,419,140</u>   | <u>93,253</u>        | <u>725,785</u>   | <u>(739,956)</u>     |
| <b>UTILIDAD DEL AÑO</b>                        |       | <u>(16,517,672)</u>  | <u>(905,280)</u>     | <u>(30,556,124)</u>  | <u>(945,630)</u>     |

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

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|   | Nota | Acciones<br>comunes | Capital pagado<br>en exceso | Utilidades<br>no distribuidas | Total de<br>patrimonio |
|---|------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>  | 24   | 15,824,220          | 905,000                     | 32,601,065                    | 49,330,285             |
| Pérdida del periodo                       |      | -                   | -                           | (945,630)                     | (945,630)              |
| Impuesto complementario                   |      | -                   | -                           | (4,024)                       | (4,024)                |
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2018</b>  |      | 15,824,220          | 905,000                     | 31,651,411                    | 48,380,631             |
| Déficit acumulado de compañías adquiridas |      | -                   | -                           | (6,146,961)                   | (6,146,961)            |
| Cuasi - reorganización                    |      |                     |                             | 5,854,823                     | 5,854,823              |
| Pérdida del periodo                       |      | -                   | -                           | (30,556,124)                  | (30,556,124)           |
| Ajuste por aplicación de NIIF 9           |      |                     |                             | (379,276)                     | (379,276)              |
| Capital emitido                           |      | 10                  |                             | -                             | 10                     |
| Capital adicional                         |      |                     | 1,267,500                   | -                             | 1,267,500              |
| Impuesto complementario                   |      | -                   | -                           | (26,703)                      | (26,703)               |
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2019</b>  | 24   | <u>15,824,230</u>   | <u>2,172,500</u>            | <u>397,170</u>                | <u>18,393,900</u>      |

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



**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Estado consolidado de flujos de efectivo  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019  
(En balboas)**

|   | Notas | 2019               | 2018                |
|---|-------|--------------------|---------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>  |       |                    |                     |
| Pérdida del año   |       | (30,556,124)       | (945,630)           |
| Ajustes por:  |       |                    |                     |
| Gasto de impuesto reconocido en resultados  | 23    | 74,041             | 21,329              |
| Impuesto diferido   | 23    | (799,826)          | 718,627             |
| Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios   | 9     | 5,621,717          | 5,769,077           |
| Amortización de costo de emisión de bonos   |       | 201,921            | -                   |
| Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados   | 27    | 16,292,395         | 13,117,299          |
| Depreciación propiedad planta y equipo  | 10    | 16,834,623         | 15,571,725          |
| Depreciación propiedades de inversión   | 11    | 10,236             | 20,394              |
| Amortización activos intangibles  | 13    | 869,655            | 642,534             |
| Aumento de provisión para prima de antigüedad   | 22    | 1,227,586          | 1,861,199           |
| Provisión para cuentas incobrables  | 8     | 924,613            | 500,000             |
| Ajuste por aplicación de NIIF 9   |       | (379,276)          | -                   |
| Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro  | 29    | 1,381,586          | 1,250,594           |
| Ganancia en ventas de propiedades de inversión  | 11    | -                  | (550,468)           |
| Ganancia en ventas de activo fijo   | 10    | (166,796)          | (961,441)           |
| Pérdida por deterioro en inversión  |       | 14,126,226         | -                   |
| Pérdida por participación patrimonial en asociada   | 15    | 7,705,069          | 1,378,334           |
|   |       | <u>33,367,646</u>  | <u>38,393,573</u>   |
| Variación en el capital de trabajo:   |       |                    |                     |
| Aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar   | 8     | (3,314,461)        | (3,554,746)         |
| Aumento en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas  | 5     | (289,617)          | (325,250)           |
| Disminución (Aumento) de inventarios  | 9     | 3,566,109          | (15,946,036)        |
| Aumento de otros activos  | 16    | (1,951,631)        | (2,562,241)         |
| Disminución de impuesto por recuperar (Disminución) Aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar | 17    | 28,529             | -                   |
| Aumento cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas  | 17    | (16,742,132)       | 3,697,229           |
| Disminución de obligaciones acumuladas  | 5     | 18,319,397         | 6,502,507           |
| Disminución de ingreso diferido   | 29    | (846,511)          | -                   |
|   |       | <u>(1,536,631)</u> | <u>(1,555,280)</u>  |
| Efectivo proveniente de las operaciones   |       | 30,600,698         | 24,649,756          |
| Prima de antigüedad pagada  | 22    | (810,581)          | (781,841)           |
| Intereses pagados   |       | (16,593,649)       | (13,375,515)        |
| Impuesto sobre la renta pagado  |       | 681,624            | (16,826)            |
|   |       | <u>13,878,092</u>  | <u>10,475,574</u>   |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación   |       |                    |                     |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>   |       |                    |                     |
| Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo   | 10    | (7,553,558)        | (17,644,150)        |
| Pagos por adquisición de activos intangibles  | 13    | (584,896)          | (426,841)           |
| Producto de la venta de activos fijo  |       | 297,568            | 1,783,113           |
| Producto de la venta de propiedades de inversión  | 11    | -                  | 986,061             |
| Pago por adquisición de inversiones en asociadas  |       | (7,881,088)        | (1,928,825)         |
| Cuasi - reorganización  |       | 5,854,823          | -                   |
| Intereses recibidos   | 27    | 301,254            | 258,216             |
| Flujos de efectivos netos procedentes de la obtención del control de subsidiarias   |       | 251,597            | -                   |
|   |       | <u>(9,314,300)</u> | <u>(16,972,426)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión   |       |                    |                     |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>   |       |                    |                     |
| Aumento de préstamos  | 18    | 25,305,013         | 98,653,608          |
| Disminución de sobregiros bancarios   |       | (98,236)           | -                   |
| Producto de emisión de bonos corporativos   |       | -                  | 116,000,000         |
| Fondo de reserva de efectivo  | 6     | (1,749,060)        | (1,790,750)         |
| Capital adicional   | 23    | 1,267,500          | -                   |
| Acción emitida  | 23    | 10                 | -                   |
| Pagos de préstamos  | 18    | (31,767,955)       | (142,800,000)       |
| Pagos de bonos  | 20    | -                  | (54,996,814)        |
| Pagos de arrendamientos financieros   | 19    | (540,887)          | (263,210)           |
| Impuesto complementario   |       | (26,703)           | (4,024)             |
|   |       | <u>(7,610,318)</u> | <u>14,798,810</u>   |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento  |       |                    |                     |
| (Disminución) Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo   |       | (3,046,526)        | 8,301,958           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período   |       | 16,579,842         | 8,277,884           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período  | 6     | <u>13,533,316</u>  | <u>16,579,842</u>   |

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

# Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

## Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

### 1. Información general

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. (la "Empresa"), es una sociedad anónima debidamente organizada y constituida bajo las leyes de la República de Panamá, 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A. La principal actividad de la Empresa es la venta al por menor de bienes de consumo. Las actividades de sus subsidiarias (el Grupo) se describen en la Nota 14.

El domicilio principal de la Empresa está ubicado en el Edificio Tula, esquina de Vía España y Vía Argentina.

### 2. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

#### 2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, el Grupo ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. El Grupo implementó esta nueva norma a partir del periodo fiscal del 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019. El impacto no fue significativo. El impacto para el periodo que cerró al 30 de septiembre de 2018 fue llevado contra las utilidades retenidas y el del año corriente contra el resultado del periodo.

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujo de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a



## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de ineffectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluyen los siguientes aspectos:

- a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, el Grupo determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

- b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: Método retrospectivo pleno y Método modificado. En el Grupo se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

**Método modificado:** Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapas 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

El Grupo continúa evaluando la nueva norma haciendo especial énfasis en la identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos con los clientes y la evaluación de los métodos para estimar el monto y el momento de la contraprestación variable. Si bien el impacto permanece sujeto a revisión, el Grupo no considera que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto material en los estados financieros.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

#### Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros consolidados, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos del Grupo derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos por pagar, obligaciones por arrendamientos financieros, y bonos emitidos. La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 18,19 y 20. Además de la revelación en las Notas 18,19 y 20, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

### **2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias al 30 de septiembre de 2019, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

#### **2.2.1 NIIF 16 - Arrendamientos**

Esta norma viene a reemplazar a la NIC 17 que regularizaba las operaciones de arrendamiento. La NIIF 16 elimina para los arrendatarios el modelo de contabilidad dual que distinguía entre los contratos de arrendamiento financiero y operativo; en su lugar se establece un único modelo similar al financiero. Para el caso del arrendador, se mantienen los mismos modelos actuales (financiero y operativo).

El Grupo ya completó la evaluación de esta nueva norma. La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo será 1 de octubre de 2019.

Con la adopción de esta nueva norma, el Grupo reconocerá nuevos activos y pasivos relacionados con los arrendamientos operativos que mantiene actualmente de sucursales, principalmente. Con esto cambiará la naturaleza de los gastos registrados actualmente en el estado de pérdidas y ganancias relacionadas con los arrendamientos mencionados anteriormente; ahora, esta norma requerirá reconocer un gasto por depreciación para los activos por derecho de uso y un gasto por intereses relacionado con los pasivos financieros por operaciones de arrendamiento. Para los arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de bajo valor, el Grupo optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la NIIF 16.

A partir de octubre de 2019, el Grupo planea aplicar esta norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Por lo tanto, el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de utilidades retenidas al 1 de octubre de 2019, sin reexpresión de información comparativa.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

El Grupo planea aplicar el expediente práctico para la definición de un contrato de arrendamiento, esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de octubre de 2019 e identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4.

#### **2.2.2 Enmiendas a la CINIIF 23 – Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos**

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que el Grupo:

Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como una Empresa; y Valore si es posible que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos: Si es así, el Grupo debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos los ingresos. Si es no, el Grupo debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. A la fecha del estado de situación financiera, la Administración se encuentra en proceso de evaluación del impacto de esta modificación

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

#### **3.1 Estado de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **3.2 Base de preparación**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros consolidados se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

### **3.3 Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados de la Empresa y las entidades controladas por Inmobiliaria Don Antonio, S.A. ("el Grupo") (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Empresa:

- Tiene poder sobre una participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables provenientes de su relación con la participada; y
- Tiene la habilidad de usar su poder sobre la participada y ejercer influencia sobre el monto de los rendimientos del inversionista.

La Empresa reevalúa si controla o no una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando la Empresa tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. La Empresa considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto de la Empresa en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto de la Empresa relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Empresa, otros accionistas u otras partes;
- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Empresa tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Empresa obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando la Empresa pierde control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral desde la fecha que la Empresa obtiene el control hasta la fecha en que la Empresa deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o la pérdida de cada componente de otro ingreso integral se atribuyen a los propietarios de la Empresa y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Empresa y a las participaciones no controladoras aún si los resultados en las participaciones no controladoras tienen un saldo negativo.

En caso de ser necesario, se efectúan ajustes a los estados financieros consolidados de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables a aquellas utilizadas por otros miembros del Grupo.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañías son eliminados en la consolidación.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### **3.4 Inversiones en asociadas**

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo posee influencia significativa, y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de tales políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método contable de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5. Conforme al método de la participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo, y se ajustan posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las ganancias o pérdida y otro resultado integral de la asociada. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada exceda la participación del Grupo en esa entidad (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta del Grupo en la asociada), el Grupo deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen sólo en la medida en que el Grupo haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la compañía asociada, reconocido a la fecha de adquisición se reconoce como plusvalía. La plusvalía se incluye en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la participación del Grupo en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su re-medición, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de la NIC 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro del valor con respecto a la inversión del Grupo en una asociada. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de su valor de conformidad con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de la venta) con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro del valor reconocida, forma parte del importe en libros de la inversión.

Al momento de la venta de una asociada que genere que el Grupo pierda su influencia significativa sobre la asociada, cualquier inversión retenida se medirá a su valor razonable a esa fecha y el valor razonable será considerado como el valor razonable al momento del reconocimiento inicial como un activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el importe en libros de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluyen en la determinación de la ganancia o pérdida al momento de la venta de la asociada. Adicionalmente, el Grupo registra todos los importes previamente reconocidos en el otro resultado integral con respecto a esa asociada sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada hubiese vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en el otro resultado integral por parte de la asociada hubiese sido reclasificada a los resultados al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, el Grupo reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio a los resultados (como un ajuste de reclasificación) al momento en que pierda la influencia significativa sobre dicha asociada. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro del valor, se reconoce de conformidad con la NIC 36 en la medida en que posteriormente el importe recuperable de la inversión aumente.

Si una entidad del Grupo efectúa una transacción con una empresa asociada del Grupo, se reconocen la ganancia o la pérdida que resultan de dichas transacciones en los estados financieros consolidados del Grupo únicamente por las participaciones en la asociada que no estén relacionadas con el Grupo.

#### **3.5 Combinaciones de negocios**

Una combinación de negocios debe contabilizarse mediante la aplicación del método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios, se mide al valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables a la fecha de adquisición de los activos transferidos por el Grupo, los pasivos incurridos o asumidos por el Grupo a favor de los anteriores propietarios de la empresa adquirida, y



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en los resultados al ser incurridos.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a sus valores razonables a la fecha de adquisición, excepto que:

- Los activos o pasivos por impuesto diferido y los activos o pasivos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados sean reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 - Impuesto a las ganancias y con la NIC 19 - Beneficios a los empleados, respectivamente;
- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pago con base en acciones de la adquirida o acuerdos de pago con base en acciones del Grupo realizados como remplazo de los acuerdos con pago basado en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones a la fecha de adquisición.
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de conformidad con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se miden de conformidad con dicha Norma.

La plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, y el valor razonable de la participación en el patrimonio previamente mantenido por el adquirente en la adquirida (si lo hubiese) sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos. Si, luego de la re-evaluación, los montos netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente mantenida por el adquirente en la adquirida, el exceso se reconoce de inmediato en los resultados como ganancia por compra a un valor inferior al precio de mercado (bargain purchase gain).

Las participaciones no controladoras que representan participaciones de propiedad y otorgan a sus tenedores una parte proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación podrían ser medidos inicialmente a su valor razonable o a la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida. La selección de la base de medición se realiza sobre una base de transacción por transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras son medidas a su valor razonable o, cuando resulte aplicable, sobre la base especificada en otra NIIF.

Cuando la contraprestación transferida por el Grupo en una combinación de negocios incluye activos o pasivos que resultan de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y es incluida como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes al período de medición son ajustados de manera retroactiva, con los ajustes correspondientes contra la plusvalía. Los ajustes del período de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'período de medición' (el cual no puede exceder de un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición.

La contabilización posterior de cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califican como ajustes del período de medición depende de cómo se ha clasificado la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que es clasificada como patrimonio no es remedida a las posteriores fechas de medición y su cancelación posterior se registra dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que es clasificada como un activo o un pasivo se remide a las posteriores fechas de información de conformidad con la NIC 39, o con la NIC 37 -Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes cuando sea apropiado, siendo la ganancia o pérdida correspondiente reconocida en resultados.

En los casos de combinaciones de negocios realizadas en etapas, la participación patrimonial del Grupo en la adquirida es remedida a su valor razonable a la fecha de adquisición (es decir, la fecha en que el Grupo obtuvo

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

el control) y la ganancia o pérdida resultante, si la hubiese, se reconoce en resultados. Los montos resultantes de la participación en la adquirida, anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en el otro resultado integral se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuera apropiado, en caso de que se vendiera dicha participación.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al cierre del período financiero en que la combinación ocurre, el Grupo informa los importes provisionales de las partidas para los que la contabilización está incompleta. Durante el período de medición, la adquirente reconoce ajustes a los importes provisionales o reconoce activos o pasivos adicionales necesarios para reflejar la información nueva obtenida con relación a hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que de conocerse, hubieran afectado la medición de los importes reconocidos en esa fecha.

La política descrita anteriormente se aplica a todas las combinaciones de negocios que se efectúen a partir del 1 de enero de 2010.

#### **3.6 Plusvalía**

La plusvalía surgida de la adquisición de un negocio se mantiene al costo establecido a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiese.

Para fines de la prueba del deterioro del valor, la plusvalía es asignada a cada una de las unidades generadoras de efectivo del Grupo que se espera obtengan beneficios de las sinergias de esta combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas anualmente a pruebas por deterioro del valor, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioro en su valor. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro del valor se asigna primero a reducir el monto en libros de la plusvalía asignada a la unidad y luego a los otros activos de la unidad, proporcionalmente, tomando como base el monto en libros de cada activo. La pérdida por deterioro del valor para la plusvalía se reconoce directamente en los resultados en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La pérdida por deterioro del valor reconocida respecto de la plusvalía, no se reversa en períodos posteriores.

En caso de venta o baja de una unidad generadora de efectivo, el monto atribuible de la plusvalía se incluye en el cálculo de la ganancia o pérdida por venta o por retiro.

La política del Grupo para la plusvalía que surge de la adquisición de una empresa asociada se describe en la Nota 3.4.

#### **3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contrapartida recibida o por cobrar. Los ingresos de actividades ordinarias se reducen para considerar devoluciones de clientes, descuentos y otras deducciones similares.

##### Venta de bienes

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El Grupo ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- El Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, relacionados con la transacción pueden medirse con fiabilidad.



## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

Las ventas de bienes que resulten en créditos por incentivos para los clientes de acuerdo con el programa del Grupo denominado Punto de Oro se contabilizan como transacciones de ingresos compuestos por múltiples elementos y el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir se distribuye entre los bienes entregados y los créditos por incentivos otorgados. La contraprestación asignada a los créditos por incentivos se mide con referencia a su valor razonable el monto por el cual podrían venderse esos créditos por incentivos por separado. Dicha contraprestación no se reconoce como ingreso de las actividades ordinarias al momento de la transacción de venta inicial siendo diferida y reconocida como tal, una vez que los créditos por incentivos son utilizados y se hayan cumplido las obligaciones del Grupo.

#### Ingresos por dividendos e intereses

El ingreso por dividendos por inversiones se reconoce cuando se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluyan para el Grupo y que los ingresos de actividades ordinarias puedan ser medidos confiablemente).

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital vigente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del activo financiero con el importe neto en libros de ese activo a su reconocimiento inicial.

#### Ingresos por alquileres

La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.8.

#### Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos (comisiones y otros) se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos correspondientes.

### **3.8 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### 3.8.1 El Grupo como arrendador

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y son reconocidos empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

#### 3.8.2 El Grupo como arrendatario

Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen inicialmente como activos del Grupo a su valor razonable, al comienzo del arrendamiento, o si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado consolidado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general del Grupo para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que son incurridos.

Los pagos por alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen como gastos empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo cuando resulta más representativa otra base sistemática del patrón temporal en el cual el beneficio económico se consume. Las cuotas contingentes por arrendamientos, bajo arrendamientos operativos, se reconocen como gastos en los períodos en los que son incurridos.

En caso de que se reciban incentivos para convenir arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocen como pasivos. El beneficio total de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo cuando resulta más representativa otra base sistemática del patrón temporal en el cual el beneficio económico se consume.

#### **3.9 Costos de deudas**

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en ganancia o pérdida durante el período en que se incurren.

#### **3.10 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año, comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido.

##### Impuesto corriente

El impuesto corriente a pagar se basa en la renta gravable del año. El impuesto sobre la renta del período difiere de la ganancia antes de impuesto reportada en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente (25%) a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

##### Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce generalmente un activo por impuesto diferido, por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que pueda utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al de una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Adicionalmente, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y por participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que el Grupo es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales utilizar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido se somete a revisión al cierre de cada período sobre el que se informa y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficientes ganancias gravadas, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el pasivo se cancele o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o tengan sustancialmente terminado el proceso de aprobación.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y de los activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al cierre del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

#### **3.11 Propiedad, planta y equipo**

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, son presentados en el estado consolidado de situación financiera al costo, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Las propiedades en curso de construcción para fines de producción, suministro o de administración, son registradas al costo menos las pérdidas reconocidas por deterioro del valor. El costo incluye los honorarios profesionales y, en el caso de aquellos activos aptos, los costos por préstamos son capitalizados conforme a la política contable del Grupo. Dichas propiedades se clasifican en las categorías apropiadas de propiedades, planta y equipo al momento de su terminación y cuando están listas para su uso pretendido. La depreciación de estos activos, igual que en el caso de los otros activos de propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso previsto.

Los terrenos no son depreciados.

Los enseres y equipos se expresan al costo menos la depreciación acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

La depreciación es reconocida a fin de eliminar el costo o la valuación de los activos (excepto los terrenos y las propiedades en construcción) menos sus valores residuales, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de la línea recta. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y el método de depreciación son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones, registrado sobre una base prospectiva.

Las siguientes vidas útiles fueron usadas en el cálculo de la depreciación:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Edificios                            | 40 años     |
| Mejoras                              | 10 años     |
| Planta, equipo y autos               | 5 - 10 años |
| Equipo bajo arrendamiento financiero | 4 - 10 años |

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe una seguridad razonable de que se obtendrá la

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

---

propiedad al final del período de arrendamiento, los activos son depreciados sobre el término más corto entre su plazo de arrendamiento y su vida útil.

Se da de baja una partida de propiedades, planta y equipo al momento de su venta o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un elemento de propiedades, planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos por las ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancia o pérdida.

#### **3.12 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La depreciación de las propiedades de inversión es reconocida utilizando el método de la línea recta a lo largo de la vida útil sin considerar el valor residual estimado.

Las siguientes vidas útiles fueron estimadas en el cálculo de la depreciación de propiedades de inversión:

|           |         |
|-----------|---------|
| Edificios | 40 años |
|-----------|---------|

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### **3.13 Activos intangibles**

##### Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vidas útiles finitas, adquiridos de forma separada, son registrados al costo menos la amortización acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en tales estimaciones registrado sobre una base prospectiva. La vida útil ha sido estimada en 8 y 10 años.

Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

##### Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja al momento de su venta, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o venta. La ganancia o pérdida que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en los resultados al momento en que el activo es dado de baja.

#### **3.14 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir plusvalía**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe alguna indicación de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de su valor. En tal caso, se estima el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y uniforme de asignación, los activos corporativos son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o son asignados al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de asignación razonable y uniforme.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Los activos intangibles con vida útil finita, son amortizados utilizando el método de la línea recta a lo largo de su vida útil estimada.

Las siguientes vidas útiles fueron usadas en el cálculo de la amortización:

|          |        |
|----------|--------|
| Software | 7 años |
|----------|--------|

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (o de una unidad generadora de efectivo) se estima por debajo de su importe en libros, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen inmediatamente en resultados, salvo cuando el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro del valor como una disminución en la revaluación.

Cuando posteriormente una pérdida por deterioro del valor se reversa, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro del valor se maneja como un aumento en la revaluación.

#### **3.15 Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo, incluyendo una porción de los costos indirectos fijos y variables, es asignado a inventarios a través del método más apropiado para esa clase particular de inventario, siendo la mayoría valuado con el método de costo promedio. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja, el mismo pudiera verse afectado por vencimiento o caducidad y no hayan sido vendidos, o que no estén en condiciones adecuadas para la venta. En este sentido, el Grupo tiene acuerdos con sus proveedores con relación a devolución de productos vencidos y/o reconocimiento de costos de merma. Para los artículos que son manejados internamente (importados, marcas propias, agro, etc.) llegada la fecha de su vencimiento y/o no están aptos para la venta, estos son reconocidos como merma en el momento en que es identificado.

#### **3.16 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del Grupo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (aparte de los activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos o pasivos financieros, como fuera el caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en ganancia o pérdida.

#### 3.17 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

##### 3.17.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

##### 3.17.2 Deterioro de activos financieros

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o
- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como cuentas por cobrar comerciales, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.



## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

#### **3.17.3 Baja de activos financieros**

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que puede tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por el monto de los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que había sido reconocido en el otro resultado integral y se había acumulado en el patrimonio, se reconoce en los resultados.

En los restantes casos cuando la baja en cuentas de un activo financiero no es total (por ejemplo, cuando el Grupo retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), el Grupo distribuye el anterior importe en libros del activo financiero entre la parte que continua reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconoce, sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continúa siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no sigue siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada a esa parte que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral es asignada entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no es reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

### **3.18 *Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por el Grupo***

#### **3.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y de patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio.

#### **3.18.2 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio es todo contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por él una entidad del Grupo se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ningún resultado, proveniente de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

#### **3.18.3 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019 incluyen: préstamos, obligaciones por arrendamientos financieros, bonos emitidos y cuentas por pagar.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

#### **3.18.4 Baja en cuentas de pasivos financieros**

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Grupo se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

### **3.19 Provisión para prestaciones laborales**

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, la Empresa ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de salario por cada año de trabajo, o lo que es igual a 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley No.44 del 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad.

### **3.20 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

## **4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

El Grupo efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Las cuentas contables que contienen las principales estimaciones contables incluyen: vida útil y valor residual de los elementos de propiedad, planta y equipo, las provisiones para deudas incobrables, la provisión para deterioro y obsolescencia de inventario, la provisión para puntos de oro (programa de lealtad), cálculo del deterioro de la plusvalía y valuación de instrumentos financieros. A continuación, se discuten las presunciones



## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)**

---

básicas respecto a las estimaciones críticas de contabilidad, al final del período sobre el cual se reporta, las cuales implican un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

#### **4.1 Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo**

El importe depreciable de un activo se distribuye en forma sistemática a lo largo de su vida útil. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio de estimación contable de acuerdo con la NIC 8.

#### **4.2 Pérdidas por deterioro de deudores incobrables**

El Grupo revisa su cartera de deudores para evaluar el deterioro de forma periódica. En la determinación de si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el Grupo efectúa juicios y toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los deudores en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos. La Administración usa estimaciones basadas en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito similar y evidencia objetiva de deterioro similares a aquellos en la cartera cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y supuestos usados para estimar el monto y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisados regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia real de pérdida.

#### **4.3 Deterioro y obsolescencia de inventarios**

El costo de los inventarios puede no ser recuperable en caso que los mismo estén dañados, si han devenido parcial o totalmente obsoletos, o bien si sus precios de mercado han caído. La Administración hace estimaciones para rebajar el saldo, hasta que el costo sea igual al valor neto realizable, como forma de evitar que su valor en libros esté por encima de los importes que espera obtener a través de su venta o uso.

#### **4.4 Programa de lealtad**

La Administración estima los costos futuros de suministrar los premios asociados con su programa de lealtad "Puntos de Oro" tomando en consideración la cantidad de puntos canjeables en poder de sus clientes, el valor estimado de cada punto y el porcentaje histórico de redención observado. Las estimaciones se hacen en forma mensual en base a la evolución del registro de puntos otorgados, redimidos y vencidos, así como el costo incurrido por concepto de premios. El cambio resultante en la provisión estimada es reconocido con cargo a resultados.

#### **4.5 Deterioro de la plusvalía**

Determinar si la plusvalía ha sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales ha sido asignada la plusvalía. El cálculo del valor en uso requiere que la entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual.

#### **4.6 Valor razonable de los instrumentos financieros**

El Grupo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. El Grupo tiene establecido un proceso y una política documentada

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Grupo. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada, asunciones de la Gerencia y precios proporcionados por brokers son datos no observables para el activo o pasivo.

#### 5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Empresa y sus subsidiarias, que son partes relacionadas de la Empresa, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta Nota. Más adelante se detallan las transacciones entre el Grupo y otras partes relacionadas.

##### 5.1 Transacciones comerciales de bienes y servicios

Durante el año, las empresas del Grupo realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Grupo:

|                        | 2019      | 2018       |
|------------------------|-----------|------------|
| Ventas                 | 2,237,497 | 955,572    |
| Compras                | 3,514,968 | 14,272,579 |
| Alquileres             | 1,089,062 | 4,380,653  |
| Servicio de vigilancia | 2,470,591 | 3,369,141  |

El 5 de febrero de 2019 las compañías Tiendas de Conveniencias, S. A. y Centro Comercial Las Uvas, S. A. pasaron a ser subsidiarias de Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y las compañías Empresas Tagarópulos, S. A., Desarrollos Comerciales, S. A. y Promotora Chanis, S. A. dejaron de ser partes relacionadas.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

#### 5.2 Cuentas por cobrar y cuentas por pagar relacionadas

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al cierre del período sobre el que se informa:

|                                | 2019              | 2018              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Cuentas por cobrar:</b>     |                   |                   |
| Set Rey, S. A.                 | 3,916,255         | 3,315,936         |
| Empresas Tagaropulos, S. A.    | -                 | 10,713            |
| Corporación Favorita C. A.     | 88,528            | -                 |
| Total                          | <u>4,004,783</u>  | <u>3,326,649</u>  |
| <b>Cuentas por pagar:</b>      |                   |                   |
| Empresas Tagaropulos, S. A.    | -                 | 1,416,984         |
| Empresas Rey, S. A.            | 10,608,547        | 10,608,547        |
| Agroindustrial Rey, S. A.      | 8,440,915         | 10,857,877        |
| Rey Holdings Corp.             | 33,461,168        | 10,639,253        |
| Bannaba Coffee, S. A.          | -                 | 32,081            |
| WRT Word Enterprises           | 2,064,043         | -                 |
| W S & Asociados Panama, S. A.  | 179,950           | -                 |
| Tiendas de Conveniencia, S. A. | -                 | 292,071           |
| Desarrollos Comerciales, S. A. | -                 | 4,076             |
| Promotora Chanis, S. A.        | -                 | 3,741             |
| Total                          | <u>54,754,623</u> | <u>33,854,630</u> |

Las cuentas con partes relacionadas no tienen términos o condiciones que establezcan fecha de cobros (pagos) o fecha de vencimiento, en adición no se han otorgado ni recibido garantías.

Por otra parte, no se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni en años anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro respecto a los importes adeudados por partes relacionadas, por consiguiente, no hay experiencia histórica de pérdidas en los saldos con partes relacionadas. En opinión de la Administración, una provisión para posibles pérdidas no es requerida.

#### 5.3 Deudas con partes relacionadas

|                               | 2019              | 2018              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bonos subordinados            | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> |
| Cuentas por pagar accionistas | <u>30,000,000</u> | <u>-</u>          |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp tienen un tasa de interés del 12% y vencimiento a 99 años. Las cuentas por pagar al accionista Corporación Favorita C.V. no devengan intereses y su vencimiento es a corto plazo.

#### 5.4 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración de los directores y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

|                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Salarios y otros beneficios | <u>1,927,363</u> | <u>2,308,786</u> |

#### 6. Efectivo y depósitos en bancos

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y en bancos tal como se muestra a continuación:

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Cajas menudas                                    | 71,761            | 99,662            |
| Fondo de cambio en los supermercados y farmacias | 1,662,025         | 2,310,901         |
| Fondo de reserva de efectivo                     | 3,539,810         | 1,790,750         |
| Cuentas corrientes                               | <u>11,799,530</u> | <u>14,169,279</u> |
| Total de efectivo y depósitos en bancos          | <u>17,073,126</u> | <u>18,370,592</u> |

El fondo de reserva de efectivo es una reserva requerida para un fideicomiso de garantía de los bonos emitidos.

A continuación la conciliación del efectivo y depósitos en bancos mostrado en el estado consolidado de situación financiera con el efectivo y equivalentes de efectivo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo:

|   | 2019               | 2018               |
|---|--------------------|--------------------|
| Total de efectivo y depósitos en bancos | 17,073,126         | 18,370,592         |
| Menos:                                  |                    |                    |
| Fondo de reserva de efectivo            | <u>(3,539,810)</u> | <u>(1,790,750)</u> |
| Total de efectivo y depósitos en bancos | <u>13,533,316</u>  | <u>16,579,842</u>  |

#### 7. Transacciones no monetarias

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

|                                | 2019        | 2018        |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Tarjetas de crédito y débito   | 1,572,477   | 1,145,290   |
| Clientes                       | 1,179,829   | 2,247,657   |
| Otras cuentas por cobrar       | 8,705,688   | 3,820,343   |
| Subtotal                       | 11,457,994  | 7,213,290   |
| Provisión para cuentas dudosas | (2,294,826) | (1,037,547) |
| Total                          | 9,163,168   | 6,175,743   |

##### 8.1 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del período sobre el que se informa. El Grupo considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial. Considerando los términos comerciales habituales, generalmente se consideran deteriorados los clientes con una morosidad mayor de 120 días posterior a la fecha de facturación. En algunos casos éstos saldos incluyen cuentas por cobrar con proveedores con los que se mantiene una relación de negocio recurrente y se originan de las relaciones comerciales que no se consideran deterioradas.

##### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

|            | 2019       | 2018      |
|------------|------------|-----------|
| Por vencer | 3,284,672  | 1,376,983 |
| 1 a 30     | 1,628,681  | 1,053,195 |
| 31 a 60    | 632,879    | 1,512,500 |
| 61 a 180   | 2,790,860  | 858,433   |
| 181 a 360  | 1,746,274  | 998,787   |
| Mayor 360  | 1,374,628  | 1,413,392 |
|            | 11,457,994 | 7,213,290 |

##### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales deterioradas:

|                 | 2019      | 2018      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Más de 120 días | 2,294,826 | 1,037,547 |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Mientras que las cuentas por cobrar deterioradas son las que mantienen un riesgo alto de no ser recuperadas y para las cuales se ha hecho una provisión al cierre del período fiscal.

#### Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

|   | 2019      | 2018      |
|---|-----------|-----------|
| Saldo inicial   | 1,037,547 | 1,531,867 |
| Ajuste por aplicación de NIIF 9   | 379,276   | -         |
| Saldo inicial ajustado  | 1,416,823 | 1,531,867 |
| Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro                             | 924,613   | 500,000   |
| Recuperación de cuenta  | 1,752     | -         |
| Reversión por ajuste por aplicación NIIF 9                                      | (48,362)  | -         |
| Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos | -         | (994,320) |
| Saldo al cierre del año   | 2,294,826 | 1,037,547 |

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar comercial, el Grupo considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el cierre del período sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es amplia e independiente.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 9. Inventarios, netos

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

|                            | 2019               | 2018               |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Mercaderías                |                    |                    |
| Abarrotes                  | 22,986,104         | 25,401,046         |
| Hogar                      | 7,942,409          | 8,498,865          |
| Cuidado personal           | 10,572,390         | 11,995,485         |
| Cuidado del hogar          | 3,339,021          | 4,341,424          |
| Alimentos frescos          | 7,161,404          | 7,700,832          |
| Materia prima y materiales | 44,917             | -                  |
| Recetario y OTC            | 16,214,129         | 17,980,256         |
| Suministros y Otros        | 1,369,474          | 1,023,200          |
| Importaciones en tránsito  | 1,317,570          | 1,666,624          |
| Sub - Total                | <u>70,947,418</u>  | <u>78,607,732</u>  |
| Reserva para inventario    | <u>(2,203,830)</u> | <u>(2,015,581)</u> |
| Total                      | <u>68,743,588</u>  | <u>76,592,151</u>  |

Movimiento de la provisión para inventarios:

|   | 2019               | 2018               |
|---|--------------------|--------------------|
| Saldo inicial   | 2,015,581          | 1,747,616          |
| Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios | 5,621,717          | 5,769,077          |
| Cargos contra la provisión                                | <u>(5,433,468)</u> | <u>(5,501,112)</u> |
| Saldo al cierre del año                                   | <u>2,203,830</u>   | <u>2,015,581</u>   |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

#### 10. Propiedad, planta y equipo

|                                      | 2019        | 2018        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Importe neto en libros de:</b>    |             |             |
| Terrenos                             | 56,604,338  | 56,642,819  |
| Edificios                            | 88,006,232  | 83,787,554  |
| Mejoras                              | 36,101,011  | 33,729,034  |
| Planta y equipos                     | 40,374,511  | 40,813,536  |
| Construcción en proceso              | 1,479,992   | 9,342,447   |
| Equipo bajo arrendamiento financiero | -           | 376,880     |
|                                      | <hr/>       | <hr/>       |
| Total neto de depreciación acumulada | 222,566,084 | 224,692,270 |



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|                                   | <u>Terrenos</u> | <u>Edificios</u> | <u>Mejoras</u> | <u>Planta,<br/>equipo y<br/>autos</u> | <u>Construcción<br/>en proceso</u> | <u>Equipo bajo<br/>arrendamiento<br/>financiero</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|--------------|
| <b>Costo</b>                      |                 |                  |                |                                       |                                    |   |              |
| Saldo al 30 de septiembre de 2017 | 56,592,923      | 97,174,642       | 56,283,347     | 120,089,499                           | 13,882,771                         | 6,619,027   | 350,642,209  |
| Adiciones                         | 203,882         | 2,951,132        | 2,876,547      | 2,864,114                             | 8,748,475                          | -   | 17,644,150   |
| Retiros                           | 153,986         | -                | 851,480        | 713,723                               | -                                  | 4,244,446   | 5,963,635    |
| Reclasificaciones                 | -               | 10,488,439       | 640,584        | 2,159,776                             | (13,288,799)                       | -   | -            |
| Saldo al 30 de septiembre de 2018 | 56,642,819      | 110,614,213      | 58,948,998     | 124,399,666                           | 9,342,447                          | 2,374,581   | 362,322,724  |
| Adiciones                         | -               | 242,375          | 2,818,723      | 3,321,940                             | 1,171,957                          | -   | 7,554,995    |
| Adquisición de subsidiarias       | -               | 588,000          | 6,175,586      | 9,172,707                             | 33,692                             | -   | 15,969,985   |
| Retiros                           | -               | 47,500           | 77,607         | 1,198,181                             | 1,435                              | 163,415   | 1,488,138    |
| Reclasificaciones                 | (38,481)        | 6,315,685        | 945,825        | 3,609,822                             | (9,066,669)                        | (2,211,166)   | (444,984)    |
| Saldo al 30 de septiembre de 2019 | 56,604,338      | 117,712,773      | 68,811,525     | 139,305,954                           | 1,479,992                          | -   | 383,914,582  |
| <b>Depreciación acumulada</b>     |                 |                  |                |                                       |                                    |   |              |
| Saldo al 30 de septiembre de 2017 | -               | 24,172,125       | 21,826,855     | 76,376,345                            | -                                  | 4,825,367   | 127,200,692  |
| Gasto por depreciación            | -               | 2,654,534        | 4,244,589      | 7,825,031                             | -                                  | 847,571   | 15,571,725   |
| Retiros                           | -               | -                | 851,480        | 615,246                               | -                                  | 3,675,237   | 5,141,963    |
| Reclasificaciones                 | -               | -                | -              | -                                     | -                                  | -   | -            |
| Saldo al 30 de septiembre de 2018 | -               | 26,826,659       | 25,219,964     | 83,586,130                            | -                                  | 1,997,701   | 137,630,454  |
| Gasto por depreciación            | -               | 2,895,517        | 5,239,670      | 8,699,435                             | -                                  | -   | 16,834,622   |
| Adquisición de subsidiarias       | -               | -                | 2,292,454      | 5,946,899                             | -                                  | -   | 8,239,353    |
| Retiros                           | -               | 15,635           | 38,589         | 1,138,292                             | -                                  | 163,415   | 1,355,931    |
| Reclasificaciones                 | -               | -                | (2,985)        | 1,837,271                             | -                                  | (1,834,286)   | -            |
| Saldo al 30 de septiembre de 2019 | -               | 29,706,541       | 32,710,514     | 98,931,443                            | -                                  | -   | 161,348,498  |
| Costo neto al 30 septiembre 2019  | 56,604,338      | 88,006,232       | 36,101,011     | 40,374,511                            | 1,479,992                          | -   | 222,566,084  |
| Costo neto al 30 septiembre 2018  | 56,642,819      | 83,787,554       | 33,729,034     | 40,813,536                            | 9,342,447                          | 376,880   | 224,692,270  |

Las obras de construcción en proceso al 30 de septiembre se componen principalmente de los nuevos locales que construye el Grupo.

#### 10.1 Activos entregados en garantía

Al 30 de septiembre de 2019 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente de B/.189,850,000 para garantizar bonos del Grupo (2018: B/.189,850,000). (Véase Nota 20).

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

#### 10.2 Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

El 5 de febrero de 2019, a través de un acuerdo suscrito, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. realizó la compra del 100% de las acciones de Tiendas de Conveniencia, S. A. y de Centro Comercial Las Uvas, S. A. obteniendo el control de las empresas. Con Inversiones Río Alejandro, S. A. se tiene un acuerdo de colaboración y opción de compra. El valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos ha sido como sigue:

|   | Tiendas de<br>Conveniencia, S.A. | Centro<br>Comercial las<br>Uvas, S. A. | Inversiones<br>Río<br>Alejandro, S. A. | Total              |
|---|----------------------------------|--|--|--------------------|
| <b>Activos corrientes</b>                                 |                                  |  |  |                    |
| Efectivo y depósitos en bancos                            | 178,705                          | -                                      | 72,894                                 | 251,599            |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 403,502                          | -                                      | 194,075                                | 597,577            |
| Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas     | 388,517                          | -                                      | -                                      | 388,517            |
| Inventarios   | 1,161,234                        | -                                      | 178,029                                | 1,339,263          |
| Otros activos   | 961,567                          | 1,744                                  | 532,841                                | 1,496,152          |
| Activos corrientes por impuesto                           | 46,360                           | 4,730                                  | -                                      | 51,090             |
| <b>Activos no corrientes</b>                              |                                  |  |  |                    |
| Propiedad, planta y equipo                                | 4,975,588                        | 588,000                                | 2,167,045                              | 7,730,633          |
| Activos intangibles, neto                                 | 16,567                           | -                                      | 773,768                                | 790,335            |
| Otros activos   | 122,869                          | -                                      | 61,143                                 | 184,012            |
| <b>Pasivos corrientes</b>                                 |                                  |  |  |                    |
| Sobregiro bancario  | (595,786)                        | -                                      | -                                      | (595,786)          |
| Préstamos por pagar                                       | (1,961,376)                      | (21,876)                               | -                                      | (1,983,252)        |
| Obligaciones por arrendamientos financieros               | (927,738)                        | -                                      | -                                      | (927,738)          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar   | (4,873,352)                      | (148,681)                              | (643,567)                              | (5,665,600)        |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas      | (2,503,313)                      | (77,283)                               | -                                      | (2,580,596)        |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                              |                                  |  |  |                    |
| Préstamos por pagar                                       | (3,538,683)                      | (380,828)                              | -                                      | (3,919,511)        |
| Obligaciones por arrendamientos financieros               | (3,013,002)                      | -                                      | -                                      | (3,013,002)        |
| Pasivo por impuesto diferido                              | -                                | -                                      | (144,750)                              | (144,750)          |
| Provisión para prima de antigüedad                        | (112,855)                        | -                                      | (33,049)                               | (145,904)          |
|   | <u>(9,271,196)</u>               | <u>(34,194)</u>                        | <u>3,158,429</u>                       | <u>(6,146,961)</u> |
| <b>Consideraciones de compra</b>                          |                                  |  |  |                    |
| Liquidadas en efectivo                                    | 2                                | -                                      | -                                      | 2                  |
| Efectivo neto recibido                                    | <u>178,703</u>                   | <u>-</u>                               | <u>-</u>                               | <u>178,703</u>     |

#### 11. Propiedades de inversión

El Grupo mantiene propiedades de inversión consistentes en: locales comerciales que se encuentran en el Centro Comercial Rey de Vista Alegre, Centro Comercial Costa Verde y Centro Comercial Terronal en David, Chiriquí. Estos locales han sido alquilados a terceros.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

|   | 2019    | 2018      |
|---|---------|-----------|
| Saldo al inicio del año                   | 840,727 | 1,517,379 |
| Retiros y reclasificaciones               | -       | (676,652) |
| Costo al final del año                    | 840,727 | 840,727   |
| Depreciación acumulada, al inicio del año | 42,081  | 262,746   |
| Depreciación del año                      | 10,236  | 20,394    |
| Retiros y reclasificaciones               | -       | (241,059) |
| Depreciación acumulada, al final del año  | 52,317  | 42,081    |
| Propiedades de inversión, neto            | 788,410 | 798,646   |

Todas las propiedades de inversión del Grupo se mantienen libres de gravámenes.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado por unos valuadores independientes no relacionados con el Grupo que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las mismas localizaciones. La valuación se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

| 30 de septiembre de 2019   | <u>Jerarquía del valor razonable</u> |                |                |              |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                            | <u>Nivel 1</u>                       | <u>Nivel 2</u> | <u>Nivel 3</u> | <u>Total</u> |
| <b>Activos financieros</b> |                                      |                |                |              |
| Propiedades de inversión   | -                                    | 2,892,500      | -              | 2,892,500    |

| 30 de septiembre de 2018   | <u>Jerarquía del valor razonable</u> |                |                |              |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                            | <u>Nivel 1</u>                       | <u>Nivel 2</u> | <u>Nivel 3</u> | <u>Total</u> |
| <b>Activos financieros</b> |                                      |                |                |              |
| Propiedades de inversión   | -                                    | 2,892,500      | -              | 2,892,500    |

## 12. Plusvalía

|       | 2019       | 2018       |
|-------|------------|------------|
| Costo | 49,097,091 | 49,097,091 |

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

Para propósitos de evaluar su deterioro, la plusvalía fue asignada a las siguientes unidades generadoras de efectivo:

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|                               | 2019       | 2018       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Supermercados, S.A. - Romero  | 14,179,600 | 14,179,600 |
| Terronal Holdings - Rey David | 2,060,942  | 2,060,942  |
| Celmira Enterprise, S.A.      | 5,012,133  | 5,012,133  |
| Empresas Metro, S.A.          | 27,844,416 | 27,844,416 |
| Total                         | 49,097,091 | 49,097,091 |

Con base en análisis realizado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados.

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 8.2%.

Las proyecciones de flujos de efectivo en el período presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el período presupuestado. Los flujos de efectivo posteriores al período de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento anual del 1%. La Administración considera que cualquier posible cambio razonable en las hipótesis claves sobre las que se basa el importe recuperable no causaría que el importe en libros en conjunto excediera el importe recuperable total de la unidad generadora de efectivo.

### 13. Activos intangibles, neto

Los activos intangibles constituyen el costo y desarrollo de la implementación del programa SAP y SLIM4, los costos de asesoría y otros relacionados con el cambio de los sistemas de tecnología e información financiera y contable.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

| <b>Costo</b>   | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
| Saldo inicial  | 16,390,763  | 15,963,922  |
| Adquisición de subsidiaria                           | 1,032,478   | -           |
| Adiciones  | 584,896     | 426,841     |
| Retiros y reclasificaciones                          | 444,984     | -           |
| Saldo al final del año                               | 18,453,121  | 16,390,763  |
| <b>Amortización y deterioro del valor acumulados</b> |             |             |
| Saldo inicial  | 11,012,574  | 10,370,040  |
| Adquisición de subsidiaria                           | 242,143     | -           |
| Gasto por amortización                               | 869,655     | 642,534     |
| Retiros y reclasificaciones                          | -           | -           |
| Saldo al final del año                               | 12,124,372  | 11,012,574  |
| Activo intangible neto al final del año              | 6,328,749   | 5,378,189   |

#### 14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

| <b>Nombre de la subsidiaria</b> | <b>Actividad principal</b>          | <b>Lugar de constitución y operaciones</b> | <b>Proporción de participación accionaria y poder de voto</b> |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| Forestadora Rey, S.A.           | Desarrolla programas de forestación | Panamá                                     | 100%  |
| Empresas Metro, S.A.            | Inversión                           | Panamá                                     | 100%  |

La compañía subsidiaria Rey Trading, S. A. cerró operaciones en junio de 2019.



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 14.1 Subsidiarias adquiridas

| Nombre de la subsidiaria adquirida | Actividad principal                     | Fecha de adquisición | Proporción de acciones adquiridas | Contraprestación transferida |
|------------------------------------|---|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Tiendas de Conveniencia, S. A.     | Venta al por menor de bienes de consumo | 05/02/2019           | 100%                              | B/.1.00                      |
| Centro Comercial Las Uvas, S. A.   | Arrendamiento                           | 05/02/2019           | 100%                              | B/.1.00                      |

#### 15. Inversión en asociadas

Al 30 de septiembre de 2019, las asociadas se detallan a continuación:

| Nombre de la asociada      | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto | 2019             | 2018             |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Inmobiliaria Mumbai, S.A.  | Bienes raíces       | Panamá                              | 33.33%   | 1,845,882        | 1,983,995        |
| Inversiones Cautivas, S.A. | Bienes raíces       | Panamá                              | 50%  | -                | 5,553,644        |
| Penonomé Investment        | Bienes raíces       | Panamá                              | 13.57%   | 72,580           | 68,735           |
| WS Y Asociados             | Construcción        | Panamá                              | 30.00%   | 9,108            | -                |
|                            |                     |                                     |  | <u>1,927,570</u> | <u>7,606,374</u> |

La información financiera de las inversiones en asociadas se resume a continuación:

| Asociadas                   | Fecha de Información Financiera | 30 de septiembre de 2019 |                   |                   |                  |                  | Pérdida neta       | Participación reconocida en resultados |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|--|
|                             |                                 | Activos                  | Pasivos           | Patrimonio        | Ingresos         | Gastos           |                    |  |
| Inmobiliaria Mumbai, S. A.  | 30-sep-19                       | <u>5,538,627</u>         | <u>428</u>        | <u>5,538,199</u>  | <u>3,760,800</u> | <u>3,077,716</u> | <u>683,084</u>     | 191,887                                |
| Inversiones Cautivas, S. A. | 30-sep-19                       | <u>44,840,689</u>        | <u>32,879,051</u> | <u>11,961,638</u> | <u>715,346</u>   | <u>3,435,690</u> | <u>(2,720,344)</u> | (7,894,909)                            |
| Penonomé Investment         | 30-sep-19                       | <u>14,089,714</u>        | <u>13,554,855</u> | <u>534,859</u>    | <u>1,186,344</u> | <u>1,169,033</u> | <u>17,311</u>      | 3,845                                  |
| WS Y Asociados              | 30-sep-19                       | <u>317,467</u>           | <u>287,106</u>    | <u>30,361</u>     | <u>103,607</u>   | <u>123,246</u>   | <u>(19,639)</u>    | (5,892)                                |
| <b>Total</b>                |                                 |                          |                   |                   |                  |                  |                    | <u>(7,705,069)</u>                     |

La inversión en Inversiones Cautivas ha sido dado de baja ya que al realizarse el análisis de flujos futuros a valor presente descontados al costo de capital por los próximos 5 años, se encontró que dichas inversiones se encuentran deterioradas y muestran pérdidas esperadas a futuro por un monto de B/.4,467,025 (Ver Nota 24) que corresponde al 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A. en dicha asociada.

Al 30 de septiembre de 2019, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,824,750, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. El Grupo Rey tiene una fianza mancomunada sobre esta deuda hasta por la suma de B/.15,400,000.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Durante el período que se reporta se recibieron pagos de dividendos de las asociadas por el monto de B/..330,000.

#### 16. Otros activos

|                                     | 2019              | 2018             |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Fondo de cesantía                   | 8,342,158         | 7,509,622        |
| Pagos anticipados                   | 2,572,016         | 1,145,880        |
| Depósitos en garantía               | 946,541           | 633,863          |
| Cuentas por cobrar                  | 218,644           | 120,000          |
| Impuestos de Inmueble y Municipales | 285,023           | 248,394          |
| Reclamo por cobrar                  | 252,623           | 53,652           |
|                                     | <u>12,617,005</u> | <u>9,711,411</u> |
| Total                               |                   |                  |
|                                     | <u>12,617,005</u> | <u>9,711,411</u> |
| Corriente                           | 3,109,662         | 1,447,926        |
| No corriente                        | 9,507,343         | 8,263,485        |
|                                     | <u>12,617,005</u> | <u>9,711,411</u> |

#### 17. Cuentas por pagar y Obligaciones acumuladas

##### Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

|                                   | 2019               | 2018               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cuentas por pagar comerciales     | 110,384,368        | 125,463,514        |
| Intereses por pagar (Ver Nota 20) | 2,600,642          | 813,512            |
| Otras cuentas por pagar           | 4,136,305          | 1,920,821          |
|                                   | <u>117,121,315</u> | <u>128,197,847</u> |

##### Obligaciones Acumuladas:

|                                 | 2019             | 2018             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Beneficios sociales             | 4,736,826        | 5,611,645        |
| Caja de Seguro Social de Panamá | 1,152,476        | 1,124,168        |
|                                 | <u>5,889,302</u> | <u>6,735,813</u> |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 18. Préstamos por pagar

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

|   | 2019                     |                              |              | 2018         |
|---|--------------------------|------------------------------|--------------|--------------|
|   | <u>Porción corriente</u> | <u>Porción a largo plazo</u> | <u>Total</u> | <u>Total</u> |
| <b>Préstamos bancarios:</b>             |                          |                              |              |              |
| <b>Inmobiliaria Don Antonio, S. A.</b>  |                          |                              |              |              |
| Banco General, S.A.                     | -                        | -                            | -            | 5,853,608    |
|   | -                        | -                            | -            | 5,853,608    |
| <b>Tiendas de Conveniencia, s. A.</b>   |                          |                              |              |              |
| Banistmo, S. A.                         | 2,027,647                | 2,876,616                    | 4,904,263    | -            |
|   | 2,027,647                | 2,876,616                    | 4,904,263    | -            |
| <b>Centro Comercial Las Uvas, S. A.</b> |                          |                              |              |              |
| Towerbank, S. A.                        | 389,166                  | -                            | 389,166      | -            |
| Total                                   | 2,416,813                | 2,876,616                    | 5,293,429    | 5,853,608    |
| <b>Sobregiro</b>                        |                          |                              |              |              |
| <b>Tiendas de Conveniencia, s. A.</b>   |                          |                              |              |              |
| Banco General, S.A. /Sobregiro          | 497,550                  | -                            | 497,550      | -            |
|   | 497,550                  | -                            | 497,550      | -            |

El movimiento de los préstamos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

|                                  | 2019         | 2018          |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Saldo al inicio del año          | 5,853,608    | 50,000,000    |
| Préstamos recibidos              | 25,305,013   | 98,653,608    |
| Adquisición de subsidiarias      | 5,902,763    | -             |
| Reembolso de préstamos recibidos | (31,767,955) | (142,800,000) |
| Saldo al final del año           | 5,293,429    | 5,853,608     |





## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

A continuación, se exponen algunas de las características principales del endeudamiento del grupo:

#### Tiendas de Conveniencia, S. A.

##### Banistmo, S. A.

| Instrumento       | Fecha de vencimiento | Monto             | Tasa              | Saldo final      |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Línea de adelanto | 31 de julio de 2033  | 12,000,000        | Libro (1) + 3.75% | 1,069,623        |
| Préstamo          | 31 de mayo del 2023  | 3,537,193         | 5.92%             | 2,725,716        |
| Préstamo          | 31 de julio de 2022  | 1,340,865         | 6.62%             | 1,108,924        |
| <b>Total</b>      |                      | <b>16,878,058</b> |                   | <b>4,904,263</b> |

##### Banco General, S. A.

| Instrumento        | Fecha de vencimiento | Monto   | Tasa  | Saldo final |
|--------------------|----------------------|---------|-------|-------------|
| Línea de sobregiro |                      | 700,000 | 5.50% | 497,550     |

#### Centro Comercial Las Uvas, S. A.

##### Towerbank, S. A.

| Instrumento                    | Fecha de vencimiento   | Monto   | Tasa  | Saldo final |
|--------------------------------|--|---------|-------|-------------|
| Préstamo hipotecario comercial | 20 de marzo del 2025<br>/Cancelado el 20 de<br>octubre de 2019 | 400,000 | 7.00% | 389,166     |

## 19. Obligaciones por arrendamientos financieros

Los acuerdos de arrendamiento financiero son pasivos asumidos por la compra de la subsidiaria Tiendas de Conveniencia, S. A. Estos arrendamientos financieros fueron para la adquisición de autos y camiones y máquinas de café Bannaba. El plazo promedio de los arrendamientos financieros suscritos es de 5 años.

Las tasas de interés de todas las obligaciones bajo arrendamientos financieros son fijas a la fecha de sus respectivos contratos, variando entre 5.4% y 5.5% anual.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

Un detalle de los pagos mínimos futuros se presenta a continuación:

|                          | 2019             | 2018     |
|--------------------------|------------------|----------|
| Año 2020                 | 944,047          | -        |
| Año 2021                 | 934,072          | -        |
| Año 2022                 | 1,286,096        | -        |
| Año 2023                 | 235,638          | -        |
|                          | <u>3,399,853</u> | <u>-</u> |
| Menos: porción corriente | <u>(944,047)</u> | <u>-</u> |
| Porción no corriente     | <u>2,455,806</u> | <u>-</u> |

El movimiento de las obligaciones por arrendamientos financieros se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

|                             | 2019             | 2018     |
|-----------------------------|------------------|----------|
| Saldo al inicio del año     | -                | -        |
| Adquisición de subsidiarias | 3,940,740        | -        |
| Pagos                       | <u>(540,887)</u> | <u>-</u> |
| Saldo al final del año      | <u>3,399,853</u> | <u>-</u> |

## 20. Bonos emitidos

Un detalle de los pagos de capital mínimos futuros de los bonos emitidos se presenta a continuación:

|                        | 2019               | 2018               |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Año 2019               | -                  | (201,921)          |
| Año 2020               | 5,598,079          | 5,598,079          |
| Año 2021               | 5,598,079          | 5,598,079          |
| Año 2022               | 5,598,079          | 5,598,079          |
| Año 2023               | 5,598,079          | 5,598,079          |
| Año 2024               | 6,758,079          | 6,758,079          |
| Año 2025               | 6,758,079          | 6,758,079          |
| Año 2026               | 6,758,079          | 6,758,079          |
| Año 2027               | 6,758,079          | 6,758,079          |
| Año 2028               | <u>64,837,510</u>  | <u>64,837,510</u>  |
| Total de pagos futuros | 114,262,142        | 114,060,221        |
| Porción corriente      | <u>5,598,079</u>   | <u>-</u>           |
| Porción no corriente   | <u>108,664,063</u> | <u>114,060,221</u> |



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

El movimiento de los bonos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

|                           | 2019        | 2018         |
|---------------------------|-------------|--------------|
| Saldo al inicio del año   | 114,060,221 | 54,996,814   |
| Emisión de bonos          | -           | 116,000,000  |
| Costo de emisión de bonos | 201,921     | (1,939,779)  |
| Pagos                     | -           | (54,996,814) |
| Saldo al final del año    | 114,262,142 | 114,060,221  |

Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos cincuenta millones de dólares (B/.250,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

Los bonos están garantizados por fianza solidaria de Rey Holdings Corp. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:

- Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
- El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;
- Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
- Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
- El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;
- Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de septiembre de 2019 y 2018:

| <u>Serie</u>                      | <u>Fecha de colocación</u>                            | <u>Saldo</u>       | <u>Tasa de interés fija<br/>por 5 años</u> | <u>Vencimiento<br/>último pago</u> | <u>Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre<br/>finca</u> |
|-----------------------------------|---|--------------------|--|------------------------------------|--|
| A                                 | 17 de septiembre de 2018<br>Resolución No. SMV 418-18 | 116,000,000        | 7.125%                                     | 10 años                            | Ver detalle abajo  |
| Saldo al 30 de septiembre de 2019 |   | <u>116,000,000</u> |  |                                    |  |

|                           | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Emisión de bonos          | 116,000,000        | 116,000,000        |
| Costo de emisión de bonos | <u>(1,737,858)</u> | <u>(1,939,779)</u> |
| Saldo neto                | <u>114,262,142</u> | <u>114,060,221</u> |

Los bonos tienen garantías y primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas de propiedad de Inmobiliaria Don Antonio, S. A.:

No. 54163, 54164, 54165, 54166, 54167, 54168, 54169, 54170, 54171, 54172, 54173, 54174, 54175, 54176, 54177, 54178, 54179, 5718, 2689, 3413, 3134, 94138, 94139, 61157, 157424, 71608, 233417, 42486, 1260, 2057, 2778, 10484, 12347, 12349, 12351, 520, 374126, 401, 3335, 473570, 225551, 24298, 224373, 420784, 420785, 420786, 420787, 420788, 420789, 420790, 420791, 420792, 420793, 63243, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320, 31391, 28100, 46120, 53135, 395122, 324956, 259761.

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de intereses acumulados es de B/.2,574,375 (2018: B/.813,512).

Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono.

#### 21. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 51-12 del 15 de febrero de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de cien millones de dólares (B/.100,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

La serie B comprendida por bonos subordinados, fue colocada el 4 de mayo de 2012 por B/.30,000,000, 25 de noviembre de 2015 por B/.20,000,000 con tasas de interés Libor + 6% con mínimo de 12% y sin máximo con vencimiento a 99 años. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o en caso de redención anticipada del respectivo bono.

Los intereses de los bonos subordinados podrán ser suspendidos una o más veces, a opción del emisor, en cualquier momento. En el caso de suspender el pago de intereses de los bonos subordinados, los mismos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión determinado por el emisor. La suspensión no podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el emisor decida ejercer este derecho, dará aviso previo y por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a los Tenedores Registrados mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los bonos subordinados (Serie B) estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del emisor, los créditos no subordinados del emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los bonos subordinados y estos a su vez tendrán preferencias sobre las sumas que deban recibir los accionistas del emisor con motivo de la liquidación o disolución de éste.

Al 30 de septiembre de 2019, el monto de los bonos subordinados asciende a B/.50,000,000 (2018: B/.50,000,000).

#### 22. Provisión para prima de antigüedad

El movimiento de la provisión para prima de antigüedad se presenta a continuación:

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año    | 5,698,689        | 4,619,331        |
| Aumento del año            | 1,227,586        | 1,861,199        |
| Adquisición de subsidiaria | 145,904          |                  |
| Cargos contra la provisión | <u>(810,581)</u> | <u>(781,841)</u> |
| Saldo al final del año     | <u>6,261,598</u> | <u>5,698,689</u> |

El saldo al 30 de septiembre de 2019 en el fondo de cesantía es de B/.8,342,158 (2018: B/.7,509,622). Véase Nota 16.

#### 23. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas pueden estar sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los tres últimos años.

Las declaraciones de renta de los años 2007, 2008 y 2009, fueron inspeccionadas por las autoridades fiscales. En el período fiscal 2015 Inmobiliaria Don Antonio, S. A. realizó la petición de no aplicación del Calculo Alternativo de Impuesto Sobre la Renta (CAIR), ante la Dirección General de Ingresos (DGI); dicha petición fue rechazada; no obstante, se solicitó una reconsideración para cada una de ellas ante la DGI.

Al cierre del 30 de septiembre de 2019 el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto del rechazo de estas peticiones ni por las revisiones fiscales a las declaraciones de renta previamente indicadas, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la DGI están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud de no aplicación de CAIR y declaración.

Las regulaciones fiscales vigentes también señalan que las utilidades no distribuidas de las subsidiarias en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10%, al momento de su distribución.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (para el año 2011 era 25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 aclara cuándo una distribución de dividendos está sujeta al impuesto y específicamente indica las situaciones que desencadenan el impuesto. Como parte de la Ley No.49 del 17 de



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

septiembre de 2009, todas las empresas que tienen un "Aviso de Operaciones" están obligadas a retener un impuesto del 10% sobre los dividendos pagados de utilidades de fuente panameña y un 5% de impuesto sobre dividendos pagados de utilidades de fuente extranjera. Las empresas ubicadas en una zona libre de Panamá deben pagar un impuesto del 5% sobre los dividendos en la distribución de ganancias, independientemente de la fuente de utilidades (y también deben tener un Aviso de Operaciones).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el año terminado el 30 de septiembre de 2019, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

El detalle del gasto de impuesto, se detalla a continuación:

|  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| Impuesto sobre la renta corriente              |                  | -              |
| Ganancias de capital                           | 12,276           | 21,329         |
| Alcance fiscal impuesto sobre la renta         |                  | -              |
| Ajustes reconocidos en el año corriente        | 61,765           | -              |
| Total impuesto sobre la renta corriente        | <u>74,041</u>    | <u>21,329</u>  |
| Impuesto diferido por diferencias temporarias: |                  |                |
| Depreciación acelerada de activos fijos        | 874,617          | 1,045,236      |
| Impuesto diferido por arrastre de pérdida      | (1,968,289)      | 382,827        |
| Amortización de intangibles                    | (13,012)         |                |
| Impuesto diferido por bonificación empleados   | 306,858          | (709,436)      |
| Total impuesto sobre la renta diferido         | <u>(799,826)</u> | <u>718,627</u> |
| Total del impuesto sobre la renta              | <u>(725,785)</u> | <u>739,956</u> |

La conciliación del impuesto diferido del año anterior con el actual, es como sigue:

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Impuesto diferido pasivo, al inicio del año                   | 13,647,611        | 12,602,375        |
| Impuesto diferido por adquisición de asociada,<br>intangibles | 144,750           |                   |
| Menos amortización de intangibles                             | (13,012)          |                   |
| Más: Depreciación acelerada de activos                        | 874,617           | 1,045,236         |
| Impuesto diferido pasivo, al final del año                    | <u>14,653,966</u> | <u>13,647,611</u> |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|  | 2019         | 2018      |
|--|--------------|-----------|
| Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta | (31,281,909) | (205,674) |
| Tasa impositiva                                      | 25.00 %      | 25.00 %   |
| Ingresos no gravables                                | -            | -         |
| Gastos no deducibles                                 | -            | -         |
| Tasa efectiva  | - %          | - %       |

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.3,104,856 (2018: B/.1,443,425) basado en: pérdidas fiscales por B/.2,702,278 (2018: B/.733,989) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y otras reservas por B/.402,578 (2018: B/.709,436)

Los activos corrientes por impuestos por B/.2,769,774, B/.2,760,594 al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente, corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por las empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

|   | 2018              | Reconocido<br>en los<br>resultados | 2019              |
|---|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| Diferencias temporarias:                |                   |                                    |                   |
| Amortización de intangibles             | 144,750           | (13,012)                           | 131,738           |
| Depreciación de activos fijos acelerada | 8,737,902         | 874,617                            | 9,612,519         |
| Plusvalía                               | 4,909,709         | -                                  | 4,909,709         |
|   | <u>13,792,361</u> | <u>861,605</u>                     | <u>14,653,966</u> |
|   |                   | Reconocido<br>en los<br>resultados | 2018              |
| Diferencias temporarias:                |                   |                                    |                   |
| Depreciación de activos fijos acelerada | 7,692,666         | 1,045,236                          | 8,737,902         |
| Plusvalía                               | 4,909,709         | -                                  | 4,909,709         |
|   | <u>12,602,375</u> | <u>1,045,236</u>                   | <u>13,647,611</u> |

Con fecha 29 de agosto de 2012, entró a regir la Ley No.52, que reforma la norma relativa a precios de transferencia, régimen de precios orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas, de manera que las contraprestaciones entre ellas sean similares a las que se realizan entre partes independientes. De acuerdo a dichas normas, los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas que tengan efectos sobre los ingresos, costos o deducciones en la determinación de la base imponible, para fines del impuesto sobre la renta, del período fiscal en el que se declare o lleve a cabo la operación, deben preparar anualmente un informe de las operaciones realizadas dentro de los seis meses

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

siguientes a la terminación del período fiscal correspondiente (Forma 930). Dichas operaciones deben someterse a un estudio a efectos de establecer que cumplen con el supuesto contemplado en la Ley.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de completar dicho análisis; sin embargo, de acuerdo a la Administración, no se espera que el mismo tenga un impacto importante en la estimación del impuesto sobre la renta del año.

#### 24. Provisión para pérdidas por deterioro

Al 30 de septiembre de 2019 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

|  | 2019      | 2018  |
|--|-----------|-------|
| <b>Provisión para perdidas por deterioro</b> |           |       |
| Inversiones Cautivas, S. A. (Ver Nota 15)    | 4,467,025 | -     |
| Tiendas de Conveniencia, S. A.               | 2,274,824 | -     |
| Inversiones Río Alejandro, S. A.             | 1,529,554 | -     |
|  | <hr/>     | <hr/> |
| Total  | 8,271,403 | -     |

Al 30 de septiembre de 2019 se registraron contra resultados pérdidas por deterioro como se detalla:

|   | 2019       | 2018  |
|---|------------|-------|
| <b>Pérdidas esperadas a futuro</b>                  |            |       |
| Inversiones Cautivas, S. A. (Ver Nota 15)           | 4,467,025  | -     |
| Tiendas de Conveniencia, S. A.                      | 2,274,824  | -     |
| Inversiones Río Alejandro, S. A.                    | 1,529,554  | -     |
| Sub- Total  | 8,271,403  | -     |
|   | <hr/>      | <hr/> |
| <b>Pérdida por inversión dada de baja en el año</b> |            |       |
| Tiendas de Conveniencia, S. A.                      | 5,854,823  | -     |
|   | <hr/>      | <hr/> |
| Total   | 14,126,226 | -     |

Las Normas de Información Financieras (NIIF) requieren que se reconozcan las pérdidas cuando se ha determinado que existe un deterioro en las inversiones.

#### 25. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (2018: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (2018: 1,582,422 acciones).

##### 25.1 Capital adicional pagado

Al 30 de septiembre de 2019, un ejecutivo clave mantiene un acuerdo sobre 35,000 acciones comunes de la Casa Matriz (Rey Holdings Corp.), de las cuales 13,333 podrán ser ejercidas en el año 2019; 6,667 podrán ser ejercidas en el año 2020; 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2021; y 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2022. Al 30 de septiembre de 2019 habían sido ejercidas 150,000 acciones y se reconoció un gasto por B/.698,283 en el estado consolidado de ganancia o pérdida y la entrada correspondiente en el pasivo (2018: B/.828,998).



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 26. Ingresos Operacionales

|                                   | 2019               | 2018               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Venta de productos</b>         |                    |                    |
| Abarrotes                         | 223,604,784        | 225,287,719        |
| Alimentos frescos                 | 241,890,236        | 251,418,026        |
| Hogar                             | 34,847,908         | 36,847,249         |
| Cuidado personal                  | 54,286,776         | 59,071,679         |
| Cuidado del hogar                 | 29,778,327         | 33,277,293         |
| Recetario y OTC                   | 75,936,506         | 76,456,647         |
| Suministros y Otros               | 479,638            | 433,199            |
| Sub - Total                       | <u>660,824,175</u> | <u>682,791,812</u> |
|                                   | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
| <b>Prestación de servicios</b>    |                    |                    |
| Alquileres                        | 2,599,118          | 2,371,568          |
| Ingresos por acuerdos comerciales | 7,878,705          | 2,494,774          |
|                                   | <u>10,477,823</u>  | <u>4,866,342</u>   |
| <b>Otros ingresos</b>             |                    |                    |
| Comisiones                        | 2,512,973          | 2,385,172          |
| Otros ingresos                    | 1,215,692          | 3,767,445          |
|                                   | <u>3,728,665</u>   | <u>6,152,617</u>   |

#### 27. Costos financieros, netos

Los costos financieros, netos se presentan de la siguiente manera:

|  | 2019                | 2018                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Ingresos financieros:</b>                                 |                     |                     |
| Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente | 51,105              | 32,526              |
| Intereses ganados, otros                                     | 250,149             | 225,690             |
|  | <u>301,254</u>      | <u>258,216</u>      |
| <b>Gastos financieros:</b>                                   |                     |                     |
| Costos financieros por financiamientos                       | (1,418,370)         | (5,316,295)         |
| Costos financieros por bonos                                 | (14,600,406)        | (7,682,872)         |
| Otros gastos bancarios                                       | (273,619)           | (376,348)           |
|  | <u>(16,292,395)</u> | <u>(13,375,515)</u> |
| Total neto   | <u>(15,991,141)</u> | <u>(13,117,299)</u> |

#### 28. Instrumentos financieros

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

---

#### 28.1 Administración del capital

Los objetivos principales del Grupo al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. La estrategia general del Grupo se mantiene en relación al período anterior.

La estructura de capital del Grupo consiste en deudas netas (préstamos, arrendamientos y bonos como se detalla en la Notas 18, 19, 20 y el efectivo en bancos) y el patrimonio (que comprende las acciones comunes, el capital adicional pagado y utilidades no distribuidas).

El Grupo no está sujeto a ningún requerimiento de capital establecido externamente.

La Administración del Grupo revisa la estructura de capital del Grupo sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

#### 28.2 Categorías de instrumentos financieros

|   | 2019        | 2018        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Activos financieros</b>                    |             |             |
| Efectivo y saldos en bancos                   | 17,073,126  | 18,370,592  |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8) | 9,163,168   | 6,175,743   |
| Inversión en asociadas                        | 1,927,570   | 7,606,374   |
| <b>Pasivos financieros</b>                    |             |             |
| Préstamos por pagar                           | 5,293,429   | 5,853,608   |
| Obligaciones por arrendamientos financieros   | 3,399,853   | -           |
| Bonos emitidos                                | 116,000,000 | 116,000,000 |
| Bonos subordinados                            | 50,000,000  | 50,000,000  |
| Cuentas por pagar comerciales                 | 117,121,315 | 128,197,847 |

#### 28.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Finanzas del Grupo ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Grupo a través de informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y por magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (riesgo en las tasas de interés y otro riesgo en los precios, riesgo de crédito y riesgo de liquidez).

#### 28.4 Riesgo de mercado

El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. En adición, el riesgo de tasa de interés es mínimo, basado en que la mayoría de los instrumentos están pactados a tasa de interés fija.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

#### 28.5 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. La mayor parte de los ingresos operativos del grupo son al contado y una parte significativa de las ventas a crédito son con proveedores, con los cuales hay acuerdo de cancelación por el neto.

#### 28.6 Administración del riesgo de liquidez

Las políticas de administración de riesgo de liquidez y financiamiento establecen un marco en la gestión de liquidez por la Administración del Grupo en corto, mediano y largo plazo y requerimiento de liquidez. El Grupo administra el riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de facilidades bancarias y de préstamos y el monitoreo continuo y de los flujos de efectivo actuales.

Más abajo se especifican los detalles de las facilidades no utilizadas que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

##### 28.6.1 Cuadros de riesgo de interés y liquidez

Los siguientes cuadros detallan el vencimiento contractual restante del Grupo para sus pasivos financieros no derivados con períodos de repago acordados. Los cuadros han sido diseñados con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer los pagos. Los cuadros incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. El vencimiento contractual se basa en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer el pago.

|   | Promedio tasa<br>de interés<br>efectiva | Menos de 3<br>meses | De 3 a 6<br>meses | De 6 meses a 1<br>año | De 1 a 5 años     | Más de 5 años      | Total              |
|---|---|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>30 de septiembre de 2019</b>                         |   |                     |                   |                       |                   |                    |                    |
| Préstamos por pagar                                     | 5.5% - 7%                               | 573,715             | 304,027           | 1,539,071             | 2,876,616         | -                  | 5,293,429          |
| Obligaciones por arrendamientos financieros             | 5.4% - 5.5%                             | 158,711             | 321,706           | 463,630               | 2,455,806         | -                  | 3,399,853          |
| Bonos emitidos  | 7.125%                                  | 1,450,000           | 1,450,000         | 2,900,000             | 23,200,000        | 87,000,000         | 116,000,000        |
| Bonos subordinados                                      | 12.0%                                   | -                   | -                 | -                     | -                 | 50,000,000         | 50,000,000         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 0% - 0%                                 | 117,121,315         | -                 | -                     | -                 | -                  | 117,121,315        |
|   |   | <u>119,303,741</u>  | <u>2,075,733</u>  | <u>4,902,701</u>      | <u>28,532,422</u> | <u>137,000,000</u> | <u>291,814,597</u> |
| <b>30 de septiembre de 2018</b>                         |   |                     |                   |                       |                   |                    |                    |
| Préstamos por pagar                                     | 4.75% - 5.75%                           | -                   | -                 | 5,853,608             | -                 | -                  | 5,853,608          |
| Bonos emitidos  | 7.125%                                  | -                   | -                 | -                     | 23,200,000        | 92,800,000         | 116,000,000        |
| Bonos subordinados                                      | 12.0%                                   | -                   | -                 | -                     | -                 | 50,000,000         | 50,000,000         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 0% - 0%                                 | 128,197,847         | -                 | -                     | -                 | -                  | 128,197,847        |
|   |   | <u>128,197,847</u>  | <u>-</u>          | <u>5,853,608</u>      | <u>23,200,000</u> | <u>142,800,000</u> | <u>300,051,455</u> |

El siguiente cuadro detalla el vencimiento esperado para los activos financieros no derivados del Grupo. El cuadro ha sido diseñado con base en los vencimientos contractuales no descontados de los activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrán de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financieros no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Grupo, ya que la liquidez es administrada sobre una base de activos y pasivos netos.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

|                                 | Menos de 3<br>meses | De 3 a 6<br>meses | De 6 meses a 1<br>año | De 1 a 5 años  | Sin vencimiento | Total             |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| <b>30 de septiembre de 2019</b> |                     |                   |                       |                |                 |                   |
| Efectivo y depósitos en banco   | 17,073,126          | -                 | -                     | -              | -               | 17,073,126        |
| Cuentas por cobrar comerciales  | 4,913,353           | 3,423,739         | 826,076               | -              | -               | 9,163,168         |
| Inversión en asociadas          | -                   | -                 | 1,927,570             | -              | -               | 1,927,570         |
|                                 | <u>21,986,479</u>   | <u>3,423,739</u>  | <u>2,753,646</u>      | <u>-</u>       | <u>-</u>        | <u>28,163,864</u> |
| <b>30 de septiembre de 2018</b> |                     |                   |                       |                |                 |                   |
| Efectivo y depósitos en banco   | 18,370,592          | -                 | -                     | -              | -               | 18,370,592        |
| Cuentas por cobrar comerciales  | 2,430,178           | 2,370,933         | 998,787               | 375,845        | -               | 6,175,743         |
| Inversión en asociadas          | -                   | -                 | 7,606,374             | -              | -               | 7,606,374         |
|                                 | <u>20,800,770</u>   | <u>2,370,933</u>  | <u>8,605,161</u>      | <u>375,845</u> | <u>-</u>        | <u>32,152,709</u> |

### 28.7 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable:

|  | 2019               |                    | 2018               |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Valor en<br>libros | Valor<br>razonable | Valor en<br>libros | Valor<br>razonable |
| <b>Activos financieros</b>                   |                    |                    |                    |                    |
| Efectivo y depósitos en banco                | 17,073,126         | 17,073,126         | 18,370,592         | 18,370,592         |
| Cuentas por cobrar comerciales               | 9,163,168          | 9,163,168          | 6,175,743          | 6,175,743          |
| Inversión en asociadas                       | 1,927,570          | 1,927,570          | 7,606,374          | 7,606,374          |
| <b>Total de activos financieros</b>          | <u>28,163,864</u>  | <u>28,163,864</u>  | <u>32,152,709</u>  | <u>32,152,709</u>  |
| <b>Pasivos financieros</b>                   |                    |                    |                    |                    |
| Préstamos por pagar                          | 5,293,429          | 5,293,429          | 5,853,608          | 5,853,608          |
| Obligaciones bajo arrendamientos financieros | 3,399,853          | 3,399,853          | -                  | -                  |
| Bonos emitidos                               | 116,000,000        | 116,000,000        | 116,000,000        | 116,000,000        |
| Bonos subordinados                           | 50,000,000         | 50,000,000         | 50,000,000         | 50,000,000         |
| Cuentas por pagar comerciales                | 117,121,315        | 117,121,315        | 128,197,847        | 128,197,847        |
| <b>Total de pasivos financieros</b>          | <u>291,814,597</u> | <u>291,814,597</u> | <u>300,051,455</u> | <u>300,051,455</u> |

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

| 30 de septiembre de 2019                         | <u>Jerarquía del valor razonable</u> |                |                | <u>Total</u> |
|--|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|  | <u>Nivel 1</u>                       | <u>Nivel 2</u> | <u>Nivel 3</u> |              |
| <b>Activos financieros</b>                       |                                      |                |                |              |
| Efectivo y depósitos en banco                    | -                                    | 17,073,126     | -              | 17,073,126   |
| Cuentas por cobrar comerciales                   | -                                    | -              | 9,163,168      | 9,163,168    |
| Inversión en asociadas                           | -                                    | -              | 1,927,570      | 1,927,570    |
| <b>Total de activos financieros</b>              | -                                    | 17,073,126     | 11,090,738     | 28,163,864   |
| <b>Pasivos financieros</b>                       |                                      |                |                |              |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: |                                      |                |                |              |
| Préstamos  | -                                    | 5,293,429      | -              | 5,293,429    |
| Obligaciones bajo arrendamientos financieros     | -                                    | 3,399,853      | -              | 3,399,853    |
| Bonos emitidos                                   | -                                    | 116,000,000    | -              | 116,000,000  |
| Bonos subordinados                               | -                                    | 50,000,000     | -              | 50,000,000   |
| Cuentas por pagar comerciales y otras            | -                                    | 117,121,315    | -              | 117,121,315  |
| <b>Total de pasivos financieros</b>              | -                                    | 291,814,597    | -              | 291,814,597  |

| 30 de septiembre de 2018                         | <u>Jerarquía del valor razonable</u> |                |                | <u>Total</u> |
|--|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|  | <u>Nivel 1</u>                       | <u>Nivel 2</u> | <u>Nivel 3</u> |              |
| <b>Activos financieros</b>                       |                                      |                |                |              |
| Efectivo y depósitos en banco                    | -                                    | 18,370,592     | -              | 18,370,592   |
| Cuentas por cobrar comerciales                   | -                                    | -              | 6,175,743      | 6,175,743    |
| Inversión en asociadas                           | -                                    | -              | 7,606,374      | 7,606,374    |
| <b>Total de activos financieros</b>              | -                                    | 18,370,592     | 13,782,117     | 32,152,709   |
| <b>Pasivos financieros</b>                       |                                      |                |                |              |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: |                                      |                |                |              |
| Préstamos  | -                                    | 5,853,608      | -              | 5,853,608    |
| Bonos emitidos                                   | -                                    | 116,000,000    | -              | 116,000,000  |
| Bonos subordinados                               | -                                    | 50,000,000     | -              | 50,000,000   |
| Cuentas por pagar comerciales y otras            | -                                    | 128,197,847    | -              | 128,197,847  |
| <b>Total de pasivos financieros</b>              | -                                    | 300,051,455    | -              | 300,051,455  |

#### Técnicas de valuación e hipótesis aplicadas para propósitos de medición del valor razonable

Específicamente, las hipótesis utilizadas al determinar el valor razonable de los siguientes activos y pasivos financieros se describen más adelante.

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera:

- Depósitos en bancos* - El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

- b. *Cuentas por cobrar* - Las cuentas por cobrar están presentadas a su valor de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable.
- c. *Préstamos y bonos emitidos* - Para la valuación razonable se utilizó el valor de cotización de mercado desde la perspectiva del tenedor de los bonos como activos.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

### 29. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la CINIIF 13. Al 30 de septiembre de 2019, los ingresos diferidos eran de B/.1,844,370 (2018: B/.1,999,415).

El saldo de la provisión es el resultado de multiplicar el saldo de puntos disponibles al cierre por el valor del punto y posteriormente ajustarlo por el porcentaje histórico de redención real.

El movimiento de la reserva del programa de lealtad (punto de oro) es el siguiente.

|                            | 2019        | 2018        |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Saldo al inicio del año    | 1,999,415   | 2,304,101   |
| Aumento del año            | 1,381,586   | 1,250,594   |
| Cargos contra la provisión | (1,536,631) | (1,555,280) |
| Saldo al final del año     | 1,844,370   | 1,999,415   |

### 30. Contratos de arrendamientos operativos

#### 30.1 El Grupo como arrendatario

##### 30.1.1 Acuerdos de arrendamiento

El Grupo celebró varios contratos de arrendamiento operativo no-cancelables para sus locales de ventas al detal con plazos de 5 a 15 años. Los compromisos mínimos de arrendamiento bajo todos los contratos de arrendamiento para los próximos 5 años se detallan a continuación:

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 30.1.2 Pagos reconocidos como gastos

|                         | 2019       | 2018       |
|-------------------------|------------|------------|
| Pagos por arrendamiento | 14,084,828 | 10,905,141 |

#### 29.1.3 Compromisos de arrendamientos operativos

|                  | 2019       | 2018       |
|------------------|------------|------------|
| Hasta 1 año      | 12,203,767 | 11,059,264 |
| Entre 1 y 5 años | 30,927,840 | 35,787,045 |
|                  | 43,131,607 | 46,846,309 |

### 30.2 **El Grupo como arrendador**

#### 30.2.1 Acuerdos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se relacionan con la propiedad de inversión poseída por el Grupo con términos de arrendamiento entre 5 y 10 años, con una opción para extenderlo por 10 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Los ingresos por alquileres de propiedades ganados por el Grupo, provenientes de sus propiedades de inversión, se presentan en la Nota 26.

### 31. **Compromisos y contingencias**

#### Litigios por demandas laborales

El 30 de septiembre de 2019, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.478,223, (2018 B/.481,084 más los recargos, gastos, costas e intereses que se generen en las presuntas acciones). De acuerdo a las estimaciones de los asesores legales, las probabilidades de incurrir en pérdidas no superan el 50%. Al 30 de septiembre de 2019 se había hecho una provisión por el 50%.



## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 32. Gastos de ventas, generales y administrativos

|  | 2019               | 2018               |
|--|--------------------|--------------------|
| Gasto de personal y beneficios a empleados | 64,884,812         | 67,718,249         |
| Depreciación                               | 17,714,514         | 16,234,653         |
| Gastos de administración y ventas:         |                    |                    |
| Costos de distribución                     | 4,697,274          | 3,605,301          |
| Servicios básicos                          | 19,639,631         | 18,890,167         |
| Suministros                                | 3,132,357          | 3,163,823          |
| Arriendos y condominios                    | 14,084,828         | 10,905,141         |
| Mantenimiento                              | 6,423,942          | 6,600,528          |
| Comisiones                                 | 3,797,340          | 3,824,335          |
| Publicidad                                 | 6,758,369          | 6,650,471          |
| Impuestos y contribuciones                 | 4,066,094          | 3,108,940          |
| Guardianía                                 | 5,219,710          | 5,703,575          |
| Honorarios y servicios                     | 3,807,815          | 3,346,173          |
| Otros gastos                               | 10,011,486         | 9,524,454          |
|  | <u>81,638,846</u>  | <u>75,322,908</u>  |
| Total                                      | <u>164,238,172</u> | <u>159,275,810</u> |

#### 33. Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2019 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de noviembre de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse, de lo cual no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados. (Véase Nota 31).

#### 34. Uniformidad en la presentación de estados financieros consolidados

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros consolidados.

Algunas cifras y revelaciones en los estados financieros consolidados de 2018 han sido reclasificadas para adecuar su presentación a la del 2019.

#### 35. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 29 de noviembre de 2019.

\* \* \* \* \*