

## **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 e Informe de los Auditores Independientes del 18 de diciembre 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 los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 – 57

### **Información complementaria:**

Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera

Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral

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

**Deloitte, Inc.**  
Contadores Públicos Autorizados  
RUC 16292-152-155203 D.V. 65  
Torre Banco Panamá, piso 12  
Avenida Boulevard y la Rotonda  
Costa del Este, Panamá  
Apartado 0816-01558  
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100  
Fax: (507) 269-2386  
infopanama@deloitte.com  
www.deloitte.com/pa

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2019, y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

### **Base para la Opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el *Código de Ética para los Contadores Profesionales* (Código IESBA) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asuntos Clave de Auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### **Provisión para inventarios**

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene inventarios netos por B/.68,743,588. Tal como se describe en la Nota 3.16, los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja, el mismo pudiera verse afectado por vencimiento o caducidad, que no hayan sido vendidos, o que no estén en condiciones adecuadas para la venta.

Como resultado, la Administración aplica juicios en la determinación del adecuado nivel de provisiones para inventario deteriorado basados en un análisis detallado de la condición física y posibilidades de realización que surgen de recuentos físicos y ratios de merma y de rotación de inventario históricos según el tipo de mercancía.

Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría con relación a la valuación de los inventarios, debido a que la estimación de deterioro involucra juicios críticos.

## **Deloitte .**

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Hemos obtenido seguridad de auditoría sobre los supuestos aplicados por la Administración en el cálculo de las provisiones de inventario a través de:

- Pruebas sobre la efectividad de controles clave sobre inventarios y evaluación de comerciabilidad de los artículos que operaron en el Grupo incluyendo las tiendas y los centros de distribución.
- Hemos participado de recuentos físicos de inventarios para una muestra representativa de ubicaciones para evaluar su condición física.
- Hemos comparado el valor neto de realización de los inventarios analizando ventas posteriores al cierre en comparación al valor de costo de los inventarios.
- Hemos realizado pruebas analíticas sobre el stock y movimientos de inventario para identificar líneas de producto con indicios de movimiento lento o antigüedad.
- Hemos revisado la precisión histórica de la provisión para inventarios, así como el nivel de cargos a resultados realizados durante el año.

## **Plusvalía**

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene en libros activos por plusvalía por B/.49,097,091. Estos activos han sido reconocidos en el estado consolidado de situación financiera como consecuencia de adquisiciones de negocios realizadas por el Grupo.

De acuerdo con las normas contables aplicables, la Administración realiza pruebas anuales de deterioro para evaluar la recuperabilidad del valor en libros de la plusvalía. Esto se realiza utilizando modelos de flujos de efectivo descontados comparados con el valor neto en libros de la unidad generadora de efectivo. Existe una serie de juicios sensibles clave en la determinación de los insumos al modelo que incluyen:

- Crecimiento de los ingresos (incluyendo crecimiento en participación de mercado y volumen).
- Márgenes operativos.
- Tasas de descuento aplicadas a los flujos futuros proyectados.

En consecuencia, la prueba de deterioro de estos activos se considera un asunto clave de auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Enfocamos nuestras pruebas de deterioro de la plusvalía sobre los principales supuestos realizados por la Administración. Nuestros procedimientos incluyeron:

- Involucramos a nuestros especialistas internos para asistirnos a evaluar críticamente el modelo utilizado por la Administración para calcular el valor en uso de las unidades generadoras de efectivo de acuerdo con los requisitos de la NIC 36.
- Validamos los supuestos utilizados para calcular las tasas de descuento y recalculamos esas tasas.
- Analizamos los flujos de efectivo futuros proyectados que fueron utilizados en los modelos para determinar si fueron razonables, y el rendimiento futuro esperado de la unidad generadora de efectivo.
- Se comparó el valor determinado de los flujos futuros proyectados con el valor neto en libros de la unidad generadora de efectivo.

## **Deloitte .**

### ***Otra Información***

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros consolidados ni el informe del auditor sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que el Grupo atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

### ***Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría por los Estados Financieros Consolidados***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIFs y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelar según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizar la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar el Grupo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los miembros del Comité de Auditoría son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Grupo.

### ***Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados***

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

## **Deloitte .**

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante con relación a eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada relacionada con la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar que pueden afectar nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Visitación Perea.



18 de diciembre 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	2,769,774	2,760,594
Total de activos corrientes		104,864,101	108,673,655
<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	16	2,515,040	2,543,569
Activo por impuesto diferido	23	3,104,856	1,443,425
Otros activos	16	9,507,343	8,263,485
Total de activos no corrientes		295,835,143	299,823,049
Total de activos		400,699,244	408,496,704
<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	56,022,123	33,854,630
Obligaciones acumuladas	17	5,889,302	6,735,813
Ingresos diferidos	29	1,844,370	1,999,415
Pasivos por impuestos corrientes		55,793	68,239
Total de pasivos corrientes		190,389,392	176,709,552
<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	24	8,271,403	-
Provisión para prima de antigüedad	22	6,261,598	5,698,689
Total de pasivos no corrientes		193,183,452	183,406,521
Total de pasivos		383,572,844	360,116,073
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	25	15,824,230	15,824,220
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		397,170	31,651,411
Total de patrimonio		17,126,400	48,380,631
Total de pasivos y patrimonio		400,699,244	408,496,704

## 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	2019	2018
Ingresos:			
Ventas netas de productos	5	660,824,175	682,791,822
Prestación de servicios	25	10,477,823	4,866,342
Total		<u>671,301,998</u>	<u>687,658,164</u>
Costo de ventas	5	<u>(504,350,218)</u>	<u>(519,082,342)</u>
Utilidad bruta		166,951,780	168,575,822
Gastos de administración y ventas	32	(163,870,172)	(159,275,810)
Otros ingresos	26	3,728,665	6,152,617
Otros gastos		<u>(269,746)</u>	<u>(1,162,670)</u>
Utilidad operacional		6,540,527	14,289,959
Ingresos financieros	27	301,254	258,216
Gastos financieros	29	<u>(16,292,395)</u>	<u>(13,375,515)</u>
Participación patrimonial en asociadas	15	(7,705,069)	(1,378,334)
Pérdida por deterioro en inversiones	24	<u>(8,271,403)</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(25,427,086)	(205,674)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta			
Corriente	23	(12,276)	(21,329)
Diferido	23	799,826	(718,627)
Años anteriores	23	<u>(61,765)</u>	<u>-</u>
Total		<u>725,785</u>	<u>(739,956)</u>
Pérdida del año		<u>(24,701,301)</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 comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	25	15,824,220	905,000	32,601,065	49,330,285
Pérdida del año		-	-	(945,630)	(945,630)
Impuesto complementario pagado		-	-	(4,024)	(4,024)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2018</b>		15,824,220	905,000	31,651,411	48,380,631
Adopción de la NIIF 9		-	-	(379,276)	(379,276)
<b>Saldo ajustado al 30 de septiembre de 2018</b>		15,824,220	905,000	31,272,135	48,001,355
Déficit acumulado de compañías adquiridas		-	-	(6,146,961)	(6,146,961)
Pérdida del año		-	-	(24,701,301)	(24,701,301)
Capital emitido		10	-	-	10
Impuesto complementario pagado		-	-	(26,703)	(26,703)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2019</b>	25	15,824,230	905,000	397,170	17,126,400

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		(24,701,301)	(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
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
Impacto implementación 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) pérdida en ventas de activo fijo	10	(166,796)	(961,441)
Pérdida por deterioro en inversión		8,271,403	-
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	7,705,069	1,378,334
		<u>33,165,725</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		28,529	-
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	(16,742,132)	3,697,229
Aumento cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	19,586,897	6,502,507
Disminución de obligaciones acumuladas		(846,511)	-
Disminución de ingreso diferido	29	(1,536,631)	(1,555,280)
Efectivo proveniente de las operaciones		31,666,277	24,649,756
Prima de antigüedad pagada	22	(810,581)	(781,841)
Intereses pagados		(16,391,728)	(13,375,515)
Impuesto sobre la renta pagado		681,624	(16,826)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>15,145,592</u>	<u>10,475,574</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(7,554,995)	(17,644,150)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(584,896)	(426,841)
Producto de la venta de activos fijo		299,005	1,783,113
Producto de la venta de propiedades de inversión	11	-	986,061
Pago por adquisición de inversiones en asociadas		(2,026,265)	(1,928,825)
Fondo de reserva de efectivo	6	(1,749,060)	(1,790,750)
Intereses recibidos	27	301,254	258,216
Flujos de efectivos netos procedentes de la obtención del control de subsidiarias		251,597	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(11,063,360)</u>	<u>(18,763,176)</u>
<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	20	-	116,000,000
Acción emitida	25	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)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(7,128,758)</u>	<u>16,589,560</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(3,046,526)	8,301,958
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		16,579,842	8,277,884
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	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 período fiscal del 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019. El impacto no fue significativo. El impacto para el período que cerró al 30 de septiembre de 2018 fue llevado contra las utilidades retenidas y el del año corriente contra el resultado del período.

## **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)

---

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 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 inefectividad 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.

#### 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).

## **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. 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 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.

## **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)**

---

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.

El Grupo ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros consolidados. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos del Grupo.

#### 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 preliminar de esta nueva norma, la cual indica que tendrá que reconocer pasivos por arrendamiento por B/. 99,611,140, en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo, que 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 consolidado 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.

## **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)

---

#### **3.5 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 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.

## **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)

---

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 remediada 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 remediada a su valor razonable a la fecha de adquisición (es decir, la fecha en que el Grupo obtuvo 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 adquiriente 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.

## **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)

---

#### Venta de bienes

El Grupo vende bienes y productos directamente con el cliente a través de sus sucursales. Los ingresos por venta de bienes y productos son reconocidos cuando el Grupo satisface la obligación de desempeño mediante la transmisión de un bien o producto al cliente (cuando el cliente obtiene el control sobre el bien o producto).

En el caso de los bienes y productos vendidos por el Grupo el reconocimiento de los ingresos ordinarios es en un punto en el tiempo, dado que el cliente en general consume y recibe los beneficios proporcionados por el desempeño cuando es desempeñado. La Compañía mantiene la misma clasificación de ingresos al adoptar la NIIF 15.

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. La promesa de otorgarles un descuento a los clientes es una obligación de desempeño por separado.

#### 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.

## **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)

---

#### ***3.8.1 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.

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.

## **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)**

---

#### 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 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.

## 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 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 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.

## **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)

---

#### **3.13 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 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.



## **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)

---

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.

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.

## **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)

---

#### **3.17.2 Deterioro de activos financieros**

##### Política aplicada desde el 1 de octubre de 2018

Los activos financieros a costo amortizado consisten en cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de 12 meses: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y
- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de por vida: son ECL que resultan de todos los eventos predeterminados posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

El Grupo ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar comerciales por un monto igual a ECL de por vida ("el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales"). Para determinar las ECL en las cuentas por cobrar comerciales, el Grupo utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar comerciales, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. Por lo tanto, se aplican porcentajes de provisión fijos, dependiendo de la cantidad de días que una cuenta por cobrar comercial está vencida.

##### Política aplicada hasta el 30 de septiembre de 2018

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.

## **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 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.

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 sustancialmente 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 continúa 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.

## **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)

---

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.

#### **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 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

## **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 obligaciones presentes que se deriven de un contrato oneroso se reconocen y valúan como provisiones. Se considera que existe un contrato oneroso cuando el Grupo tiene un contrato bajo el cual los costos inevitables para cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

#### **3.21 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 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.

## **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)

---

#### **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 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.

## 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)

#### 5.1 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.

#### 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	-
<b>Total</b>	<b>4,004,783</b>	<b>3,326,649</b>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Empresas Tagarópulos, 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.	34,728,668	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
<b>Total</b>	<b>56,022,123</b>	<b>33,854,630</b>

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.

## 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)

#### 5.3 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>

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>



## 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)

#### 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.

#### 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

## 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)

#### 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	876,251	500,000
Recuperación de cuenta	1,752	-
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.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones del Grupo. Ya que la experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, la estimación de cuentas incobrables se basa en el estado de vencimiento de la deuda sin distinguir entre las bases de clientes del Grupo.

30 de septiembre de 2019	Por vencer	< 30	Antigüedad de las cuentas por cobrar				Total
			31 - 60	61 - 90	91 - 120	> 120	
Tasa de pérdida esperada	0.0%	0.3%	3.9%	2.3%	0.8%	53.4%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	3,284,672	1,628,681	632,879	769,719	950,365	4,191,678	11,457,994
Pérdida crediticia esperada	-	5,130	24,599	18,037	7,615	2,239,445	2,294,826
1 de octubre de 2018	Por vencer	< 30	Antigüedad de las cuentas por cobrar				Total
Tasa de pérdida esperada	0.0%	4.2%	4.7%	2.0%	6.1%	30.7%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	1,434,598	303,990	354,500	466,318	203,331	4,450,553	7,213,290
Pérdida crediticia esperada	-	12,617	16,577	9,238	12,333	1,366,058	1,416,823

## 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>

#### 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	<u>-</u>	<u>376,880</u>
Total neto de depreciación acumulada	<u>222,566,084</u>	<u>224,692,270</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)

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Planta, equipo y autos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipo bajo arrendamiento 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 Conveniencia, S.A.	Centro Comercial las Uvas, S. A.	Inversiones Río 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>251,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>251,597</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)

#### 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.

	2019	2018
Saldo al inicio del año	840,727	1,517,379
Retiros y reclasificaciones	-	(676,652)
Costo al final del año	<u>840,727</u>	<u>840,727</u>
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	<u>52,317</u>	<u>42,081</u>
Propiedades de inversión, neto	<u>788,410</u>	<u>798,646</u>

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.

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
30 de septiembre de 2019	<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	-	<u>2,892,500</u>

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
30 de septiembre de 2018	<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	-	<u>2,892,500</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)

#### 12. Plusvalía

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo	<u>49,097,091</u>	<u>49,097,091</u>

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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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.	<u>27,844,416</u>	<u>27,844,416</u>
Total	<u>49,097,091</u>	<u>49,097,091</u>

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.

## 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)

#### 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.

<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
Reclasificaciones	444,984	-
	<u>18,453,121</u>	<u>16,390,763</u>
<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
Saldo al final del año	<u>12,124,372</u>	<u>11,012,574</u>
Activo intangible neto al final del año	<u>6,328,749</u>	<u>5,378,189</u>

#### 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	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas	Constraprestación transferida
Tiendas de Conveniencias, S.A.	Ventas 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					Ganancia (pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos		
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-19	5,538,627	428	5,538,199	3,760,800	3,077,716	683,084	191,887
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-19	44,840,689	32,879,051	11,961,638	715,346	3,435,690	(2,720,344)	(7,894,909)
Penonomé Investment	30-sep-19	14,089,714	13,554,855	534,859	1,186,344	1,169,033	17,311	3,845
WS y Asociados	30-sep-19	317,467	287,106	30,361	103,607	123,246	(19,639)	(5,892)
								<u>(7,705,069)</u>

  

Asociadas	Fecha de información financiera	30 de septiembre de 2018					Ganancia (pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos		
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-18	8,088,674	2,136,093	5,952,581	10,800	129,002	(118,202)	(61,258)
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-18	46,010,633	34,903,346	11,107,287	404,332	1,547,831	(1,143,499)	(1,845,985)
Penonomé Investment	30-sep-18	14,267,098	13,760,578	506,520	2,382,953	2,072,920	310,033	(38,349)
Arraiján Real Estate	30-sep-18							567,258
								<u>(1,378,334)</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.

## 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)

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. Adicionalmente, esta facilidad cuenta con una fianza de los accionistas, en la cual Grupo Rey se compromete a garantizar hasta el 50% del monto total.

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

#### 16. Otros activos e Impuestos por recuperar

##### 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
Total	12,617,005	9,711,411
Corriente	3,109,662	1,447,926
No corriente	9,507,343	8,263,485
	12,617,005	9,711,411

##### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 30 de septiembre de 2019 por B/. 2,515,040 (2018: B/. 2,543,569) corresponden a créditos de impuestos de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), tasa única e impuestos de inmueble que se encuentran a favor del Grupo ante la DGI y que se rebajan de los impuestos a pagar cuando hay oportunidad.

#### 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
	117,121,315	128,197,847

## 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)

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>

### 18. Préstamos por pagar

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

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

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	<u>(31,767,955)</u>	<u>(142,800,000)</u>
Saldo al final del año	<u>5,293,429</u>	<u>5,853,608</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)

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

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

#### Banistmo, S. A.

<u>Instrumento</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo final</u>
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.

<u>Instrumento</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo final</u>
Línea de sobregiro		700,000	5.50%	497,550

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

#### Towerbank International Inc.

<u>Instrumento</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo final</u>
Préstamo hipotecario comercial	20 de marzo del 2025 /Cancelado el 20 de 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	1,104,201	-
Año 2021	1,043,781	-
Año 2022	1,338,829	-
Año 2023	241,619	-
	<u>3,728,430</u>	<u>-</u>
Menos: cargos financieros futuros	(328,577)	-
financiero	<u>3,399,853</u>	<u>-</u>

Un detalle del valor presente 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	(944,047)	-
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	(540,887)	-
Saldo al final del año	<u>3,399,853</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)

#### 20. Bonos emitidos

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

	2019	2018
Año 2019	-	-
Año 2020	5,800,000	5,800,000
Año 2021	5,800,000	5,800,000
Año 2022	5,800,000	5,800,000
Año 2023	5,800,000	5,800,000
Año 2024	6,960,000	6,960,000
Año 2025	6,960,000	6,960,000
Año 2026	6,960,000	6,960,000
Año 2027	6,960,000	6,960,000
Año 2028	64,960,000	64,960,000
Total de pagos futuros	116,000,000	116,000,000
Menos: costos de emisión por amortizar	(1,737,858)	(1,939,779)
Total	114,262,142	114,060,221
Porción corriente	5,598,079	-
Porción no corriente	108,664,063	114,060,221
Total	114,262,142	114,060,221

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;

## 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)

- c) 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.
- d) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
- e) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;
- f) 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.

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 por 5 años</u>	<u>Vencimiento último pago</u>	<u>Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca</u>
A	17 de septiembre de 2018 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>			

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	(810,581)	(781,841)
Saldo al final del año	6,261,598	5,698,689

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 rechazadas; 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%).



## 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)

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 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, 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	(25,427,086)	(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 la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	2018	Reconocido en los 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>

  

	2017	Reconocido en los 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 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.

## 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 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 esperadas a futuro</b>		
Inversiones Cautivas, S. A. (Ver Nota 15)	4,467,025	-
Tiendas de Conveniencia, S.A.	2,274,824	-
Inversiones Rio Alejandro, S.A.	1,529,554	-
	<u>8,271,403</u>	<u>-</u>

Las Normas Internacionales 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/.598,912 en el estado consolidado de ganancia o pérdida y la entrada correspondiente en el pasivo (2018: B/.828,998).

#### 26. Ingresos operacionales

	2019	2018
<b>Ventas de productos</b>	223,604,784	225,287,719
Abarrotes	241,890,236	251,418,026
Alimnetos frescos	34,847,908	36,847,249
Hogar	54,286,776	59,071,679
Cuidado personal	29,778,327	33,277,293
Recetario y OTC	75,936,506	76,456,647
Suministros y otros	479,638	433,209
	<u>660,824,175</u>	<u>682,791,822</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
<b>Prestación de servicios</b>		
Alquileres	2,599,118	2,371,568
Ingresos por acuerdos comerciales	<u>7,878,705</u>	<u>2,494,774</u>
	<u>10,477,823</u>	<u>4,866,342</u>
<b>Otros ingresos</b>		
Comisiones	2,512,973	2,385,172
Otros ingresos	<u>1,215,692</u>	<u>3,767,445</u>
	<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	<u>250,149</u>	<u>225,690</u>
	<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	<u>(273,619)</u>	<u>(376,348)</u>
	<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

##### 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.

## 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)

#### 28.2 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	114,262,142	114,060,221
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.

#### 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.

## 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)

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 de interés efectiva	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 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
		119,303,741	2,075,733	4,902,701	28,532,422	137,000,000	291,814,597
<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
		128,197,847	-	5,853,608	23,200,000	142,800,000	300,051,455

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.

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 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
	21,986,479	3,423,739	2,753,646	-	-	28,163,864
<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
	20,800,770	2,370,933	8,605,161	375,845	-	32,152,709

## 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)

#### 28.7 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 libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor 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>	<b>28,163,864</b>	<b>28,163,864</b>	<b>32,152,709</b>	<b>32,152,709</b>
<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	114,262,142	116,000,000	114,060,221	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>	<b>290,076,739</b>	<b>291,814,597</b>	<b>298,111,676</b>	<b>300,051,455</b>

30 de septiembre de 2019	Jerarquía del valor razonable			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
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>	<b>-</b>	<b>17,073,126</b>	<b>11,090,738</b>	<b>28,163,864</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	-	114,262,142	-	114,262,142
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>	<b>-</b>	<b>290,076,739</b>	<b>-</b>	<b>290,076,739</b>

## 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 2018	Jerarquía del valor razonable			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
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
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	5,853,608	-	5,853,608
Bonos emitidos	-	114,060,221	-	114,060,221
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>	-	298,111,676	-	298,111,676

#### 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.
- Cuentas por cobrar* - Las cuentas por cobrar están presentadas a su valor de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable.
- 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.



## 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 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:

##### 30.1.2 Pagos reconocidos como gastos

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

##### 30.1.3 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.

## 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)

#### 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%.

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

	2019	2018
Gastos de personal y beneficios a empleados	64,516,812	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
Arriendo y condominios	14,084,828	10,905,141
Mantenimientos	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>163,870,172</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 18 de diciembre 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.

## **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)

---

#### **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 18 de diciembre de 2019.

\* \* \* \* \*