

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 2016 e Informe de los Auditores
Independientes del 28 de diciembre de 2016

“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 2016

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3 - 4
Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 53

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016, y el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, tal como la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados, de manera que éstos no incluyan errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Deloitte.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2016, y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



28 de diciembre de 2016
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 2016

(En balboas)

Activos	Notas	2016	2015
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	11,156,541	5,924,626
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	5,876,963	10,299,919
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	3,171,836	8,014,162
Inventarios, netos	9	69,797,159	64,157,785
Otros activos	16	1,598,013	6,475,821
Activos corrientes por impuestos		258,794	461,653
Total de activos corrientes		91,859,306	95,333,966
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10,19	214,689,505	210,682,428
Propiedades de inversión, neto	11	1,280,255	1,305,986
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	5,942,819	2,987,245
Inversión en asociada	15	8,094,758	4,263,389
Otros activos	16	7,206,691	8,738,241
Total de activos no corrientes		286,311,119	277,074,380
Total de activos		378,170,425	372,408,346

(Continúa)

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 2016

(En balboas)

Pasivos y patrimonio	Notas	2016	2015
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario		-	1,900,038
Préstamos	18	-	13,743,659
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	1,567,488	1,493,576
Bonos emitidos	20	17,405,914	21,692,058
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	124,689,517	113,558,716
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	26,563,268	13,914,520
Ingresos diferidos	30	2,020,630	1,763,030
Pasivos por impuestos corrientes		1,693,909	379,607
Total de pasivos corrientes		<u>173,940,726</u>	<u>168,445,204</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	150,911	1,779,012
Bonos emitidos	20	54,996,853	61,627,697
Bonos subordinados	5, 21	50,000,000	30,000,000
Pasivo por impuesto diferido	23	15,676,687	23,633,061
Provisión para prima de antigüedad	22	4,668,144	4,590,735
Total de pasivos no corrientes		<u>125,492,595</u>	<u>121,630,505</u>
Total de pasivos		<u>299,433,321</u>	<u>290,075,709</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	24	15,824,220	15,824,220
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		62,007,884	65,603,417
Total de patrimonio		<u>78,737,104</u>	<u>82,332,637</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>378,170,425</u>	<u>372,408,346</u>

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

(Concluye)

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	5	703,459,099	723,161,074
Costos de ventas	5	<u>(545,414,053)</u>	<u>(572,829,135)</u>
Ganancia bruta		158,045,046	150,331,939
Otros ingresos	27	11,636,252	15,941,414
Ingreso por siniestro		-	3,300,000
Gastos de depreciación y amortización	10, 11, 13	(13,587,144)	(13,179,723)
Gastos de salarios y beneficios a empleados		(60,824,609)	(59,911,583)
Costos financieros, netos	28	(9,799,177)	(8,126,244)
Gastos de ventas generales y administrativos	5, 32	<u>(70,644,058)</u>	<u>(76,830,729)</u>
Participación patrimonial en asociada	15	<u>60,839</u>	<u>63,008</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		14,887,149	11,588,082
Impuesto sobre la renta corriente	23	(2,748,451)	(2,208,455)
Impuesto diferido	23	<u>7,956,374</u>	<u>(1,273,631)</u>
Total de beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta		<u>5,207,923</u>	<u>(3,482,086)</u>
Ganancia neta del año		<u>20,095,072</u>	<u>8,105,996</u>
Atribuible a:			
Propietarios de la sociedad (controladora)		<u>20,095,072</u>	<u>8,105,996</u>
Ganancias por acción			
Básicas	25	<u>12.70</u>	<u>5.12</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 2016

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre del 2014		15,824,220	905,000	60,927,567	77,656,787
Ganancia del año		-	-	8,105,996	8,105,996
Pago de dividendos	24	-	-	(3,236,128)	(3,236,128)
Impuesto complementario		-	-	(194,018)	(194,018)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	24	<u>15,824,220</u>	<u>905,000</u>	<u>65,603,417</u>	<u>82,332,637</u>
Ganancia del año		-	-	20,095,072	20,095,072
Pago de dividendos	24	-	-	(23,424,113)	(23,424,113)
Impuesto complementario		-	-	(266,492)	(266,492)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	24	<u>15,824,220</u>	<u>905,000</u>	<u>62,007,884</u>	<u>78,737,104</u>

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		20,095,072	8,105,996
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	23	2,748,451	3,482,086
Reversión de impuesto diferido asociado a siniestro	23	(1,539,876)	-
Reversión de impuesto diferido asociado a plusvalía	23	(7,362,886)	-
Provisión para obsolescencia de inventarios		211,977	336,764
Costos de financiamientos reconocidos en resultados	28	9,799,177	8,126,244
Depreciación y amortización de activos no corrientes	10,11,13	13,587,144	13,179,723
Aumento de provisión para prestaciones prima de antigüedad	22	1,151,009	1,007,703
Provisión para cuentas incobrables	8	625,051	501,166
Ingreso por siniestro	33	-	(3,300,000)
Participación patrimonial en asociada	15	(60,839)	(63,008)
		<u>39,254,280</u>	<u>31,376,674</u>
Variación en el capital de trabajo:			
Disminución de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		8,640,231	561,892
(Aumento) disminución de inventarios		(5,851,351)	4,400,769
Disminución de otros activos		6,409,358	13,264,210
Disminución (aumento) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar		23,779,549	(14,244,232)
Disminución de ingreso diferido	30	257,600	336,799
Efectivo proveniente de las operaciones		<u>72,489,667</u>	<u>35,696,112</u>
Pago de prima de antigüedad	22	(1,073,600)	(719,373)
Intereses pagados		(9,799,177)	(8,126,244)
Impuesto sobre la renta pagado		(284,572)	(2,737,253)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>61,332,318</u>	<u>24,113,242</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10,11,13	(16,326,012)	(34,908,617)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(4,198,052)	(1,047,407)
Pago por adquisición de inversiones en asociadas	15	(3,770,530)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>(24,294,594)</u>	<u>(35,956,024)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Desembolso) aumento de préstamos, bonos y arrendamientos financieros		(39,114,874)	(28,605,932)
Producto de emisión de bonos corporativos	20	11,000,000	35,800,000
Producto de emisión de bonos subordinados	21	20,000,000	-
Dividendos pagados	24	(23,424,113)	(3,236,128)
Impuesto complementario		(266,492)	(194,018)
Efectivo neto (usado en) provisto de las actividades de financiamiento		<u>(31,805,479)</u>	<u>3,763,922</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalente de efectivo		5,232,245	(8,078,860)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5,924,626</u>	<u>14,003,486</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>11,156,871</u>	<u>5,924,626</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 2016 (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. Las principales actividades de la Empresa y sus subsidiarias (el Grupo) se describen en la Nota 14.

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

2.1 *Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF's nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF's nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha.

NIIF's nuevas:

NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;

Fase 2: metodología de deterioro; y

Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros.

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con las NIIF's, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

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 2016

(En balboas)

Específicamente:

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presenta como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

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 2016

(En balboas)

Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y

Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas

Especifica la contabilidad para saldos regulatorios diferidos que provienen de actividades reguladas. Esta norma está disponible solo para quienes adoptan por primera vez las NIIF's y quienes reconocen saldos regulatorios diferidos bajo previas normas de contabilidad de las tasas reguladas, con cambios limitados, y requiere la presentación separada de los saldos regulatorios diferidos en el estado de situación financiera y estado de ganancias o pérdidas. Se requieren revelaciones para identificar la naturaleza, y riesgos asociados con la forma de las tasas regulatorias que han dado lugar a al reconocimiento de los saldos regulatorios. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inician después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos de clientes.

Enmiendas a las NIIF's

NIIF 11 - Negocios conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en Negocios Conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican, ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

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 2016

(En balboas)

NIC 1 - Iniciativa de revelaciones

Las enmiendas fueron una respuesta a comentarios de que había dificultades en aplicar el concepto de materialidad en la práctica, como la redacción de algunos de los requerimientos de la NIC 1 que habían sido leídos para prevenir el uso del juicio. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

NIC 27 - Método patrimonial y estados financieros separados

La enmienda se enfoca en estados financieros separados y permite el uso de ese método en estados financieros separados. La enmienda específicamente permite contabilidad la inversión en sus subsidiarias negocios en conjunto y asociadas en sus estados financieros separados al: costo, de acuerdo con la NIIF 9 (o NIC 39 si la NIIF 9 no ha sido adoptada), o usando el método patrimonial como se describe en la NIC 28. La enmienda retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016. Se permite la adopción anticipada.

NIC 16 y NIC 38 - Clarificación aceptable de los métodos de depreciación y amortización

Las modificaciones de la NIC 16 prohíben a las entidades que utilizan un método de depreciación basado en ingresos para los elementos de propiedades, planta y equipos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable de que los ingresos no son una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

NIC 10 y 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio en conjunto

Estas enmiendas tratan de situaciones en las que hay una venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o negocio en conjunto. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

NIC 10, 12 y 28 - Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación

Las modificaciones aclaran que la exención de preparar estados financieros consolidados está disponible a la casa matriz que es una subsidiaria de una entidad en inversión, incluso si la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con la NIIF 10. Enmiendas consecuentes se han hecho a la NIC 28 para aclarar que la exención de aplicar el método patrimonial es también aplicable a un inversionista en una asociada o negocio en conjunto, si ese inversionista es una subsidiaria de una entidad de inversión que mide todas sus subsidiarias a valor razonable. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2016.

La Administración está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros consolidados de la Empresa.

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).

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 2016

(En balboas)

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;
- 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:

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 2016 (En balboas)

- 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 ganancias o pérdidas 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.

Las ganancias o pérdidas 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.

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 pérdidas 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.

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 2016

(En balboas)

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 las ganancias o pérdidas que resultan de dichas transacciones en los estados financieros consolidados del Grupo únicamente por las participaciones en la asociada que no estén relacionadas con el Grupo.

3.5 Combinaciones de negocios

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

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 2016

(En balboas)

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

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

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

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

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

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 2016

(En balboas)

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

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

3.6 Plusvalía

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

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

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas anualmente a pruebas por deterioro del valor, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioro en su valor. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro del valor se asigna primero a reducir el monto en libros de la plusvalía asignada a la unidad y luego a los otros activos de la unidad, proporcionalmente, tomando como base el monto en libros de cada activo. La pérdida por deterioro del valor para la plusvalía se reconoce directamente en los resultados en el estado consolidado de ganancias o pérdidas 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 el punto 3.4.

3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Venta de bienes

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

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

Ingresos por dividendos e intereses

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

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

Ingresos por alquileres

La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en el punto 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 2016

(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 ganancias o pérdidas durante el período en que se incurren.

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 2016

(En balboas)

3.10 Transacciones de pagos basados en acciones

El valor razonable en la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones - es decir, opciones de acciones otorgadas a empleados - se reconoce como gastos de compensación, con el correspondiente incremento en el patrimonio durante el período que los empleados tienen derecho incondicional a los incentivos. El importe reconocido como gasto de compensación se ajusta para reflejar el número de incentivos de pagos los cuales se espera se cumplan los servicios relacionados y las condiciones de desempeño fuera de mercado, de tal manera que el monto finalmente reconocido como gasto esté basado en el número de incentivos de pagos que cumplan los servicios relacionados y las condiciones de desempeño fuera del mercado en la fecha de ejercicio. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce, en los resultados del período de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

3.11 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 ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente (25%) a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Impuesto diferido

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

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 2016

(En balboas)

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.

3.12 Propiedad, planta y equipo

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

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

Los terrenos no son depreciados.

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

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 2016

(En balboas)

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	5 - 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 ganancias o pérdidas.

3.13 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.

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

3.14 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 estimada 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.

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 2016

(En balboas)

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. Las ganancias o pérdidas 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.

3.15 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.

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 flujo de efectivo futuros.

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

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

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 2016

(En balboas)

3.16 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 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.

3.17 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 ganancias o pérdidas.

3.18 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.

3.18.1 Cuentas por cobrar

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

3.18.2 Deterioro de activos financieros

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

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 2016

(En balboas)

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 valor presente del flujo futuro estimado de efectivo del activo, descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro del valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente del flujo futuro estimado de efectivo, descontado a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro del valor no será reversada en períodos posteriores.

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 ganancias o pérdidas 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.

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 2016

(En balboas)

3.18.3 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.

3.19 Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por el Grupo

3.19.1 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.

3.19.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

3.19.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2015 están clasificados como otros pasivos financieros.

3.19.3.1 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, 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.

3.19.4 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.

3.20 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 44 de 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.

3.21 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.

3.22 Reclasificaciones

Algunas partidas de los estados financieros consolidados del año 2015 han sido reclasificadas de su presentación original para adecuarlas a la presentación del año 2016. En especial la compensación de los saldos por cobrar y por pagar entre 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 2016

(En balboas)

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.

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 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.

4.2 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 2016

(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:

	2016	2015
Ventas	1,918	511,050
Compras	82,455,887	84,970,226
Alquileres	2,564,286	1,784,976

5.2 Transacciones comerciales

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

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	2016	2015	2016	2015
Setrey, S.A.	3,139,408	2,426,491	-	-
Empresas Tagarópulos, S.A.	21,468	45,529	1,400,404	1,535,755
Empresas Rey, S.A.	-	-	10,608,557	10,608,557
Agroindustrial, S.A.	-	5,542,142	12,602,277	-
Rey Holdings Corp.	-	-	1,771,261	1,590,021
Bannaba Coffee, S. A.	-	-	108,501	117,982
Tiendas de Conveniencia, S.A.	10,960	-	64,454	62,205
Desarrollos Comerciales, S. A.	-	-	4,073	-
Promotora Chanis, S. A.	-	-	3,741	-
	3,171,836	8,014,162	26,563,268	13,914,520

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

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

5.3 Deudas con partes relacionadas

	2016	2015
Bonos subordinados	50,000,000	30,000,000

La tasa de interés y vencimiento de esta deuda se presentan en la Nota 21, párrafo 2.

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 2016

(En balboas)

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:

	2016	2015
Beneficios a corto plazo	<u>1,350,000</u>	<u>1,467,834</u>

La remuneración de los directores y ejecutivos claves es determinada por la Junta Directiva considerando el desempeño de los individuos.

5.5 Otras transacciones con partes relacionadas

En adición, a continuación se presentan las transacciones por ciertos contratos de servicios de alquiler y vigilancia realizados por las Empresas del Grupo.

	2016	2015
Transacciones:		
Costo de alquiler	<u>6,000</u>	<u>1,176,000</u>
Servicio de vigilancia	<u>5,144,028</u>	<u>5,686,588</u>

6. Efectivo y depósitos en banco

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y en bancos, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período sobre el que se informa, tal como se muestra en el estado consolidado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado consolidado de situación financiera de la siguiente manera:

	2016	2015
Cajas menudas	83,300	93,555
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	2,633,106	2,141,715
Efectivo en tránsito	1,120,200	69,973
Cuentas corrientes	7,133,732	3,433,180
Depósitos a plazo	<u>186,203</u>	<u>186,203</u>
Total de efectivo y depósitos en banco	<u>11,156,541</u>	<u>5,924,626</u>

7. Transacciones no monetarias

Al 30 de septiembre de 2016, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2016	2015
Cuentas comerciales por cobrar	4,401,159	6,696,262
Cheques devueltos	509,801	694,412
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(667,173)	(542,407)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>4,243,787</u>	<u>6,848,267</u>
Cuentas por cobrar empleados	246,570	523,385
Cuentas por cobrar, otras	<u>1,386,606</u>	<u>2,928,267</u>
Sub-total	<u>1,633,176</u>	<u>3,451,652</u>
Total	<u>5,876,963</u>	<u>10,299,919</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre la venta de bienes es de 60 días. 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 el cliente tiene una morosidad mayor de 120 días posterior a la fecha de facturación. Estos sados incluyen cuentas por cobrar con proveedores con los que se mantiene una relación de negocio recurrente que genera una cuenta por pagar superior al saldo deudor lo que garantiza su recuperabilidad y deterioro remoto.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	2016	2015
61 - 90 días	111,479	307,940
91 -120 días	144,945	197,632
Más de 120 días	<u>1,417,796</u>	<u>1,765,362</u>
	<u>1,674,220</u>	<u>2,270,934</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales deterioradas:

	2016	2015
Más de 120 días	<u>451,190</u>	<u>548,753</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 2016

(En balboas)

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	2016	2015
Saldo inicial	542,407	443,362
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	625,051	501,166
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año	<u>(500,285)</u>	<u>(402,121)</u>
Saldo al cierre del año	<u>667,173</u>	<u>542,407</u>

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.

9. Inventarios, netos

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	2016	2015
Mercancía en los supermercados	50,021,260	41,485,693
Mercancía en las farmacias	11,169,253	11,440,568
Mercancía en bodega (CEDI)	5,153,858	5,936,183
Productos de empaque	349,743	377,690
Otros	<u>65,192</u>	<u>65,192</u>
	66,759,306	59,305,326
Menos: provisión para inventarios	<u>(1,380,150)</u>	<u>(1,168,153)</u>
Total de inventarios	<u>65,379,156</u>	<u>58,137,173</u>
Mercancía en tránsito	<u>4,418,003</u>	<u>6,020,612</u>
Total	<u>69,797,159</u>	<u>64,157,785</u>

El 14 de julio de 2014, el Grupo experimentó un incendio en una de sus bodegas de almacenamiento central que contenía inventarios y activos fijos por un valor total en libras de B/.10,007,748. El costo de estas pérdidas y por la interrupción del negocio estaba asegurado, por consiguiente, el Grupo presentó el reclamo a la compañía de seguros por B/.19,574,117. (Véase Nota 32).

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 2016

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2015, reclamo por cobrar por B/.5,290,925 está relacionado con el incendio ocurrido en una de sus bodegas de almacenamiento central del Grupo. Durante el año que terminó el 30 de septiembre de 2016, se recuperó B/.5,264,581 (2015: B/.14,283,193) que corresponde al reclamo por lucro cesante, dando por finiquitado el reclamo presentado por este incendio cuya recuperación total fue de B/.19,547,774.

10. Propiedad, planta y equipo

	2016	2015
Importe neto en libros de:		
Terrenos	56,592,923	56,592,923
Edificios	75,451,483	77,900,452
Mejoras	30,857,410	22,087,829
Planta y equipos	37,427,767	39,160,821
Construcción en proceso	9,934,431	9,848,245
Equipo bajo arrendamiento financiero	4,425,491	5,092,158
	<u>214,689,505</u>	<u>210,682,428</u>
Total neto de depreciación acumulada	<u>214,689,505</u>	<u>210,682,428</u>

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Costo							
Saldo al 30 de septiembre de 2014	50,339,893	73,394,665	38,726,164	92,609,725	8,814,692	6,852,970	270,738,109
Adiciones	6,253,030	14,751,870	5,503,132	11,281,176	1,033,553	2,332	38,825,093
Retiros y reclasificaciones	-	9,028,107	(5,633,129)	(5,208,984)	-	-	(1,814,006)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	56,592,923	97,174,642	38,596,167	98,681,917	9,848,245	6,855,302	307,749,196
Adiciones	-	-	13,170,882	5,692,450	83,068	-	18,946,400
Retiros y reclasificaciones	-	-	(1,884,107)	(256,964)	3,118	-	(2,137,953)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<u>56,592,923</u>	<u>97,174,642</u>	<u>49,882,942</u>	<u>104,117,403</u>	<u>9,934,431</u>	<u>6,855,302</u>	<u>324,557,643</u>
	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Depreciación acumulada							
Saldo al 30 de septiembre de 2014	-	15,940,068	13,732,088	55,754,258	-	986,328	86,412,742
Gasto por depreciación	-	2,171,936	2,279,337	7,263,851	-	715,198	12,430,322
Retiros y reclasificaciones	-	1,162,186	496,913	(3,497,013)	-	61,618	(1,776,296)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	-	19,274,190	16,508,338	59,521,096	-	1,763,144	97,066,768
Gasto por depreciación	-	2,448,968	2,557,339	7,346,642	-	666,667	13,019,616
Retiros y reclasificaciones	-	-	(40,144)	(178,102)	-	-	(218,246)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	-	<u>21,723,158</u>	<u>19,025,533</u>	<u>66,689,636</u>	-	<u>2,429,811</u>	<u>109,868,138</u>
Costo neto 2016	<u>56,592,923</u>	<u>75,451,484</u>	<u>30,857,409</u>	<u>37,427,767</u>	<u>9,934,431</u>	<u>4,425,491</u>	<u>214,689,505</u>
Costo neto 2015	<u>56,592,923</u>	<u>77,900,452</u>	<u>22,087,829</u>	<u>39,160,821</u>	<u>9,848,245</u>	<u>5,092,158</u>	<u>210,682,428</u>

Las obras de construcción en proceso al 30 de septiembre se componen principalmente de los nuevos locales que construye 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 2016

(En balboas)

Tal como se divulga en la Nota 9, el 14 de julio de 2014, el Grupo experimentó un incendio en una de sus bodegas de almacenamiento central que contenía inventarios y activos fijos por un valor total en libros de B/.10,007,748. El costo de estas pérdidas y la interrupción del negocio estaba asegurado, por consiguiente, el Grupo presentó el reclamo a la compañía de seguros por B/.19,574,117. (Véase Notas 9 y 32).

10.1 Activos dados en garantía

Durante los años que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas terrenos y edificaciones con un importe en libros de aproximadamente B/.104,380,264 para garantizar préstamos y bonos del Grupo. (Véase Nota 18 y 20).

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.

	2016	2015
Saldo al inicio del año	1,517,379	1,115,823
Adiciones	-	663,206
Retiros y reclasificaciones	-	(261,650)
Costo al final del año	<u>1,517,379</u>	<u>1,517,379</u>
Depreciación acumulada, al inicio del año	211,393	185,663
Depreciación del año	25,731	26,495
Retiros y reclasificaciones	-	(765)
Depreciación acumulada, al final del año	<u>237,124</u>	<u>211,393</u>
Propiedades de inversión, neto	<u>1,280,255</u>	<u>1,305,986</u>

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

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 2016

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado por unos valuadores independientes no relacionados con el Grupo que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las mismas localizaciones. La valuación se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

30 de septiembre de 2016 y 2015	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	1,980,447	-	1,980,447

12. Plusvalía

	2016	2015
Costo	<u>49,097,091</u>	<u>49,097,091</u>

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo.

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

	2016	2015
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 presentado 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 8.95%.

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 5%, que está un punto por encima de la proyección de largo plazo de la inflación para Panamá (FMI) tomando en cuenta que esta es una industria influenciada de manera importante por la inflación. 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 2016

(En balboas)

13. Otros activos intangibles

	2016	2015
Costo		
Saldo inicial	13,246,852	12,200,238
Adiciones	4,198,052	1,047,407
Retiros y reclasificaciones	(701,227)	(793)
Saldo al 30 de septiembre	16,743,677	13,246,852
Amortización y deterioro del valor acumulado		
Saldo al 30 de septiembre de 2015	10,259,607	9,396,545
Gasto por amortización	541,797	722,906
Retiros y reclasificaciones	(546)	140,156
Saldo al 30 de septiembre de 2016	10,800,858	10,259,607
Activo intangible neto al final del año	5,942,819	2,987,245

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

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto
Forestadora Rey, S.A.	Desarrolla programas de forestación	Panamá	100%
Rey Trading, S.A.	Logística	USA	100%
Empresas Metro, S.A.	Inversión	Panamá	100%

Mediante escrituras públicas N°11526 y N°11527 del 28 de septiembre de 2015, se protocolizó convenio de fusión por absorción de Roots Projects, Inc., y Sunset Projects, Inc. con Inmobiliaria Don Antonio, S.A. Los activos netos absorbidos por Inmobiliaria Don Antonio, S.A. ascendieron a B/.1,105,982 y se presentan en los rubros de:

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	<u>Roots Projects, Inc</u>	<u>Sunset Projects, Inc</u>	<u>Total</u>
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1,012,921	-	1,012,921
Propiedades de inversión, neto	124,676	654,605	779,281
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	(686,220)	(686,220)
Activos netos absorbidos	<u>1,137,597</u>	<u>(31,615)</u>	<u>1,105,982</u>

15. Inversión en asociadas

Al 30 de septiembre de 2016, las asociadas se detallan a continuación:

<u>Nombre de la asociada</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Lugar de constitución y operaciones</u>	<u>Proporción de participación accionaria y poder de voto</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmobiliaria Mumbai, S.A. (i)	Bienes raíces	Panamá	33%	2,265,126	2,203,287
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50%	3,470,845	219,183
Santiago Investment Group, S.A.	Bienes raíces	Panamá	15.83%	1,840,919	1,840,919
Penonomé Investment	Bienes raíces	Panamá	13.57%	517,868	-
				<u>8,094,758</u>	<u>4,263,389</u>

- (i) La fecha de cierre conforme a la fecha de constitución de Inmobiliaria Mumbai, S.A es el 31 de diciembre. Con el fin de aplicar contablemente el método de la participación, se utilizaron los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mumbai, S.A. para el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2016, y se hicieron los ajustes apropiados para considerar los efectos de las transacciones significativas entre fechas.

La información financiera resumida, relacionada con Inmobiliaria Mumbai, S.A. se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total de activos	9,511,548	10,145,333
Total de pasivos	<u>2,647,531</u>	<u>3,468,707</u>
Activos netos	<u>6,864,017</u>	<u>6,676,626</u>
Total (pérdida) ganancia del año	<u>259,875</u>	<u>398,928</u>
Participación del Grupo en los activos netos de la asociada	<u>2,265,126</u>	<u>2,203,287</u>

Al 30 de septiembre de 2016, Inversiones Cautivas, S.A. corresponde a proyectos que se encuentran en etapa pre-operativa.

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 2016

(En balboas)

16. Otros activos

	2016	2015
Pagos anticipados	1,361,048	735,697
Fondo de cesantía	4,908,123	5,923,262
Adelanto a compra de inmueble y mejoras	120,000	120,000
Depósitos en garantía	840,958	1,538,843
Reclamo por cobrar	232,484	5,290,925
Otros	1,342,091	1,605,335
	<hr/>	<hr/>
Total	8,804,704	15,214,062
	<hr/>	<hr/>
Corriente	1,598,013	6,475,821
No corriente	7,206,691	8,738,241
	<hr/>	<hr/>
	8,804,704	15,214,062
	<hr/>	<hr/>

Al 30 de septiembre de 2015, reclamo por cobrar por B/.5,290,925 está relacionado con el incendio ocurrido en una de sus bodegas de almacenamiento central del Grupo. Durante el año que terminó el 30 de septiembre de 2016, se recuperó B/.5,264,581 (2015: B/.14,283,193) que corresponde al reclamo por lucro cesante, dando por finiquitado el reclamo presentado por este incendio cuya recuperación total fue de B/.19,547,774.

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2016	2015
Cuentas por pagar comerciales	118,818,803	108,664,290
Gastos acumulados por pagar	4,307,966	4,535,233
Otras cuentas por pagar	1,562,748	359,193
	<hr/>	<hr/>
	124,689,517	113,558,716
	<hr/>	<hr/>

Al 30 de septiembre de 2015, la Empresa mantenía un pagaré con un proveedor comercial por B/.3,216,029 sin intereses e intereses moratorios de 5% y con vencimiento el 30 de octubre de 2015 respaldado con facturas endosadas a un banco de la localidad. En la fecha de vencimiento, la Empresa canceló el pagaré mediante un desembolso de la línea de crédito aprobada por un banco de la localidad a una tasa de interés entre 3.00% y 4.00% y vencimiento a 180 días. Este nuevo financiamiento fue cancelado el 4 de diciembre de 2015.

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 2016

(En balboas)

18. Préstamos

	2016	2015
Banco General		
Línea de crédito por B/.27,000,000 con tasa de interés entre 2.75% y 3.75% anual y con vencimiento 30 de agosto de 2016. Los saldos pendientes fueron cancelados en septiembre 2015 y abril 2016.	-	10,400,000
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (Bladex)		
Línea de crédito por B/.20,000,000 con tasa de interés entre 2.75% y 3.75% anual con vencimiento 31 de marzo de 2016. El saldo utilizado bajo esta línea de crédito fue cancelado es febrero 2016.	-	3,343,659
Total	-	13,743,659

19. Obligaciones por arrendamientos financieros

El Grupo suscribió acuerdos de arrendamiento financiero para la adquisición de autos y camiones. El plazo promedio de los arrendamientos financieros suscritos es de 4 años.

Las tasas de interés de todas las obligaciones bajo arrendamientos financieros son fijas a la fecha de sus respectivos contratos, variando entre 3.5% y 5.5% (2015: 3.5% y 5.5%) anual.

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

	2016	2015
Año 2016	1,567,488	1,493,576
Año 2017	150,911	1,436,827
Año 2018	-	336,135
Año 2019	-	6,050
	1,718,399	3,272,588
Menos: porción corriente	(1,567,488)	(1,493,576)
Porción no corriente	150,911	1,779,012

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 2016

(En balboas)

20. Bonos emitidos

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

	2016	2015
Año 2016	-	21,692,058
Año 2017	17,405,914	16,134,558
Año 2018	14,640,664	13,369,308
Año 2019	13,235,100	11,963,743
Año 2020	8,650,589	7,378,875
Año 2021	6,288,357	5,016,928
Año 2022	4,252,857	3,124,285
Año 2023	2,660,000	1,960,000
Año 2024	2,660,000	1,960,000
Año 2025	1,420,000	720,000
Año 2026	475,000	-
Año 2027	714,286	-
Total de pagos futuros	72,402,767	83,319,755
Porción corriente	17,405,914	21,692,058
Porción no corriente	54,996,853	61,627,697

- (i) Mediante Resolución No. CNV 208-09 del 2 de julio de 2009, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos hipotecarios rotativos, hasta la suma de cincuenta millones de dólares (B/.50,000,000) emitidos en forma global, rotativa, 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 MMG Bank Corporation, en beneficio de los Tenedores Registrados de los bonos compuesto por:

- Efectivo, el cual para efectos del cálculo de cobertura del Fideicomiso, será calculado al cien por ciento de su valor;
 - Primera hipoteca y anticresis sobre terrenos y mejoras propiedad del emisor o de sociedades afiliadas o subsidiarias de este y cualesquiera otros inmuebles que estas sociedades adquieran en el futuro para su operación. Las propiedades sobre las cuales recaigan dichos derechos deberán tener un valor de mercado que cubra como mínimo un ciento diez por ciento (110%) del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación, (por cada serie se detallan las fincas que forman parte del Fideicomiso);
 - Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio y terremoto, con extensión de cubierta, sobre las mejoras presentes y futuras sobre las propiedades dadas en primera hipoteca y anticresis al Fideicomiso de garantía.
- (ii) Mediante Resolución No. SMV 51-12 de 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.

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 2016

(En balboas)

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca</u>
F	28 de octubre de 2011	150,000	3.75%	5 años	No. 9880 y 63243.
G	12 de diciembre de 2011	1,125,000	4.75%	7 años	No. 9880 y 63243.
H	17 de abril de 2012	5,892,857	4.75%	7 años	No.9880 y 63243.
I	9 de mayo de 2012	150,000	3.75%	5 años	No.9880 y 63243.
J	30 de julio de 2012	1,020,000	3.75%	5 años	No. 9880 y 63243.
K	27 de agosto de 2012	1,157,143	4.75%	7 años	No. 46120,53135,24298, 186903, 186989, 259761 y 395122.
L	7 de marzo de 2013	2,400,000	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
M	27 de mayo de 2013	1,419,374	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
N	5 de agosto de 2013	1,400,000	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
O	14 de febrero de 2014	2,826,643	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314, 28320 y 31391.
P	23 de junio de 2014	2,714,286	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314, 28320 y 31391.
Q	23 de junio de 2014	450,000	3.25%	3 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314, 28320 y 31391.
R	21 de octubre de 2014	3,000,000	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,2831, 28320 y 31391.
S	28 de mayo de 2015	6,735,714	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314 y 28320.
T	20 de julio de 2016	<u>4,000,000</u>	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314 y 28320.
Total resolución No. CNV 208-09		<u>34,441,017</u>			
A-1	15 de noviembre de 2012	3,250,000	entre 4.75% al 3.75%	7 y 5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-2	15 de noviembre de 2012	283,750	entre 4.75% al 3.75%	7 y 5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-3	17 de diciembre de 2012	3,250,000	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-4	5 de febrero de 2013	3,000,000	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-5	27 de mayo de 2013	787,500	3.75%	5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-6	25 de abril de 2014	503,000	3.75%	5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-7	23 de junio de 2014	712,500	3.25%	3 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-8	26 de diciembre de 2014	3,000,000	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-9	26 de diciembre de 2014	12,375,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-10	28 de mayo de 2015	4,025,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-11	25 de noviembre 2015	2,775,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-12	20 de julio de 2016	<u>4,000,000</u>	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
Total resolución No. SMV 51-12		<u>37,961,750</u>			
Saldo al 30 de septiembre de 2016		<u>72,402,767</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 2016

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2016, el saldo de intereses acumulados es de B/.917,743 (2015: B/.853,946).

Los bonos de la serie A están garantizados por primera hipoteca y anticresis a favor del fideicomiso de garantía de fecha 15 de febrero de 2012 de las fincas Nos.46120, 24298, 53135, 186903, 186989, 259,761 y 395,122 debidamente inscritas en la Sección de Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá. En adición, los bonos rotativos están garantizados por fianza solidaria de Rey Holdings Corp.

Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Estos bonos podrán ser redimidos anticipadamente de forma parcial o total, a opción del Emisor, después de cumplidos los dos (2) años desde la fecha de oferta de la respectiva sub serie a redimir, únicamente por el saldo a capital de los bonos.

21. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 51-12 de 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.

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 2016, el monto de los bonos subordinados asciende a B/.50,000,000 (2015: B/.30,000,000).

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

22. Provisión para prima de antigüedad

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

	2016	2015
Saldo al inicio del período	4,590,735	4,302,405
Aumento del año	1,151,009	1,007,703
Cargos contra la provisión	<u>(1,073,600)</u>	<u>(719,373)</u>
Saldo al final del año	<u>4,668,144</u>	<u>4,590,735</u>

El saldo al 30 de septiembre en el fondo de cesantía es de B/.4,908,123 (2015: B/.5,923,262). 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. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto de la revisión de las autoridades fiscales, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por las autoridades fiscales están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada declaración.

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

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

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

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 2016

(En balboas)

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el año terminado el 30 de septiembre de 2016, 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:

	2016	2015
Impuesto sobre la renta corriente	2,739,098	2,247,992
Ajustes reconocidos en el período corriente	9,353	(39,537)
Total Impuesto sobre la renta corriente	2,748,451	2,208,455
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	946,388	1,273,631
Reversión asociada a siniestro	(1,539,876)	-
Reversión asociada a plusvalía	(7,362,886)	-
Total Impuesto sobre la renta diferido	(7,956,374)	1,273,631
Total del impuesto sobre la renta	(5,207,923)	3,482,086

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

	2016	2015
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	23,633,061	22,359,430
Más:		
Depreciación acelerada de activos	946,388	1,273,631
Menos:		
Ingreso por siniestro	(1,539,876)	-
Reversión asociada a plusvalía	(7,362,886)	-
Impuesto diferido pasivo, al final del año	15,676,687	23,633,061

Durante el período fiscal 2016, la Empresa revisó y ajustó la tasa impositiva con la cual se estableció el impuesto sobre la renta diferido relacionado a la plusvalía, de un 25% a la tasa de 10%; tal como lo indica el Decreto Ejecutivo No.170 de 1993 artículo 117-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 2016

(En balboas)

La conciliación del impuesto sobre la renta es como sigue:

	2015	Reconocido en los resultados	2016
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de activos fijos	9,820,590	946,388	10,766,978
Reversión asociada a siniestro (Nota 32)	1,539,876	(1,539,876)	-
Rereversión asociada a plusvalía	12,272,595	(7,362,886)	4,909,709
	<u>23,633,061</u>	<u>(7,956,374)</u>	<u>15,676,687</u>

	2014	Reconocido en los resultados	2015
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de activos fijos	8,546,959	1,273,631	9,820,590
Reversión asociada a siniestro (Nota 32)	1,539,876	-	1,539,876
Rereversión asociada a plusvalía	12,272,595	-	12,272,595
	<u>22,359,430</u>	<u>1,273,631</u>	<u>23,633,061</u>

	2016	2015
Ganancia financiera antes del impuesto sobre la renta	<u>14,887,149</u>	<u>11,588,082</u>
Tasa impositiva	25.00 %	25 %
Ingresos no gravables	(8.79)	-
Gasto no deducibles	<u>2.19</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>18.40 %</u>	<u>25 %</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 periodo 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.

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.

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 2016

(En balboas)

24. Patrimonio

El capital social del Grupo está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,422 se encuentran emitidas y en circulación al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

El 24 de agosto de 2015, 11 de diciembre de 2015, 22 de febrero de 2016, 23 de mayo de 2016 y 29 de agosto de 2016 la Administración autorizó el pago de dividendos al accionista por B/.22,222,222, B/.788,587, B/.126,768, B/.168,395, B/.118,141, respectivamente (2015: B/.3,236,128).

25. Ganancia por acción

Al 30 de septiembre de 2016, el cálculo de la ganancia por acción está basado en la ganancia de B/.20,095,072 (2015: B/.8,105,996) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación de 1,582,422 (2015: 1,582,422), calculado como sigue:

	2016	2015
Ganancia neta	20,095,072	8,105,996
Acciones en circulación (ponderados vigentes)	1,582,422	1,582,422
Ganancia básica por acción	12.70	5.12
Ganancia diluida por acción	12.70	5.12

26. Transacciones de pagos basados en acciones

Con fecha 5 de diciembre del 2008, 7 de diciembre de 2010, 1 de diciembre de 2011, 22 de febrero de 2013, 19 de diciembre de 2013 y 21 de febrero de 2014, la Junta Directiva de Rey Holdings Corp., autorizó a favor del personal que labora para las empresas subsidiarias controladas por Rey Holdings Corp., dentro de las cuales se encuentra el Emisor, un Plan de opción de compra de acciones comunes de Rey Holdings Corp. Los términos y condiciones más importantes de dicho programa son los siguientes:

- El precio de compra de cada acción para el año 2012 es de B/.17.15 para el plan que vence en el 2017, para el año 2013 es de B/.20.45 para el plan que vence en el 2018, para el año 2014 es de B/.18.00 para el plan que vence en el 2017 y 2019 respectivamente. Este precio permanecerá vigente hasta tanto expire el término señalado para hacer efectiva la opción.
- Transcurridos el término de tres y cinco años desde la fecha del contrato con cada beneficiario de este programa, estos podrán ejercer la opción de compra de 50% inicial y del 50% restante, de las acciones a que tienen derecho, dentro de los 31 días calendarios siguientes. De no hacerse efectiva la opción dentro del tiempo previsto, ésta habrá caducado sin que esto conlleve ningún tipo de responsabilidad para Rey Holdings Corp.
- No obstante lo anterior, los beneficiarios podrán ejercer sus opciones de compra de acciones, antes de expirar los términos antes señalados, la estructura accionaria de la Empresa experimenta un cambio mayor al 50%. Para los efectos, los beneficiarios deberán ejercer su opción dentro de los 30 días calendarios contados a partir de la fecha de notificación.

Al 30 de septiembre de 2016, el valor de la acción en el mercado es de B/.12,00 (2015: B/.10,50).

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

27. Otras ganancias y pérdidas

	2016	2015
Alquileres	9,007,233	8,426,469
Comisiones ganadas	2,181,089	2,116,958
Otros ingresos	447,930	5,397,987
Total	<u>11,636,252</u>	<u>15,941,414</u>

28. Costos financieros, netos

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

	2016	2015
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	14,788	49,160
Intereses ganados, otros	196,607	228,157
Costos financieros por financiamientos	(682,966)	(1,359,760)
Costos financieros por bonos	(9,327,606)	(7,043,801)
Total	<u>(9,799,177)</u>	<u>(8,126,244)</u>

29. Instrumentos financieros

29.1 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 2016

(En balboas)

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

	2016	2015
Deuda (i)	124,121,166	132,236,040
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	(11,156,541)	(5,924,626)
Deuda neta	112,964,625	126,311,414
Patrimonio (ii)	78,737,104	82,332,637
Índice de deuda neta y patrimonio	143.47%	153.42%

(i) La deuda se define como préstamos, bonos y arrendamientos a largo y corto plazo.

(ii) El patrimonio incluye todas las reservas y capital del Grupo que son gestionados como capital.

29.2 Categorías de instrumentos financieros

	2016	2015
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	11,156,541	5,924,626
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	4,243,787	6,848,267
Pasivos financieros		
Costo amortizado	124,121,166	132,236,040

29.3 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).

29.4 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.

29.5 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.

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 2016

(En balboas)

29.6 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 facilidades bancarias y de préstamos y el monitoreo continuo y de los flujos de efectivo actuales.

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

29.6.1 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 el pago. 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
30 de septiembre de 2016							
Obligaciones por arrendamiento financiero	3.50% - 5.50%	-	-	1,567,488	150,911	-	1,718,399
Instrumentos a tasa de interés fija	4.75% - 6.00%	-	17,405,914	14,640,664	35,086,903	5,269,286	72,402,767
		-	17,405,914	16,208,152	35,237,814	5,269,286	74,121,166
30 de septiembre de 2015							
Obligaciones por arrendamiento financiero	3.50% - 5.50%	-	-	-	3,272,588	-	3,272,588
Instrumentos a tasa de interés variable	3.50% - 5.50%	7,300,000	3,343,659	3,100,000	-	-	13,743,659
Instrumentos a tasa de interés fija	4.75% - 6.00%	-	-	-	70,538,541	12,781,214	83,319,755
		7,300,000	3,343,659	3,100,000	73,811,129	12,781,214	100,336,002

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 2016

(En balboas)

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.

	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	Sin vencimiento	Total
30 de septiembre de 2016							
Efectivo y depósitos en banco	0.00%	11,156,541	-	-	-	-	11,156,541
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		4,202,743	256,424	1,417,796	-	-	5,876,963
		<u>15,359,284</u>	<u>256,424</u>	<u>1,417,796</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,033,504</u>
30 de septiembre de 2015							
Efectivo y depósitos en banco	0.00%	5,924,626	-	-	-	-	5,924,626
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		7,925,809	608,748	1,765,362	-	-	10,299,919
		<u>13,850,435</u>	<u>608,748</u>	<u>1,765,362</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,224,545</u>

29.7 Valor razonable de los instrumentos financieros

Los Directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	11,156,541	11,156,541	5,924,626	5,924,626
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5,876,963	5,876,963	10,299,919	10,299,919
Total de activos financieros	<u>17,033,504</u>	<u>17,033,504</u>	<u>16,224,545</u>	<u>16,224,545</u>
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	-	13,743,659	13,743,659
Bonos emitidos	72,402,767	72,364,065	83,319,755	80,283,484
Total de pasivos financieros	<u>72,402,767</u>	<u>72,364,065</u>	<u>97,063,414</u>	<u>94,027,143</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 2016

(En balboas)

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
30 de septiembre de 2016	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	11,156,541	-	11,156,541
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	-	-	5,876,963	5,876,963
Total de activos financieros	<u>-</u>	<u>11,156,541</u>	<u>5,876,963</u>	<u>17,033,504</u>
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	-	-	-
Bonos emitidos	-	72,364,065	-	72,364,065
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>72,364,065</u>	<u>-</u>	<u>72,364,065</u>

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
30 de septiembre de 2015	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	5,924,626	-	5,924,626
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	-	-	10,299,919	10,299,919
Total de activos financieros	<u>-</u>	<u>5,924,626</u>	<u>10,299,919</u>	<u>16,224,545</u>
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	13,743,659	-	13,743,659
Bonos emitidos	-	80,283,484	-	80,283,484
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>94,027,143</u>	<u>-</u>	<u>94,027,143</u>

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* - Tasa de descuento de 7.50% para los préstamos por pagar y entre 4.75% y 6% para los bonos emitidos, en base a tasas promedio de mercado vigentes para operaciones similares.

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.

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 2016

(En balboas)

30. 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 2016, los ingresos diferidos eran de B/.2,020,630 (2015: B/.1,763,030).

31. Contratos de arrendamientos operativos

31.1 El Grupo como arrendatario

31.1.1 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:

31.1.2 Pagos reconocidos como gastos

	2016	2015
Pagos por arrendamiento	8,020,250	7,744,808

31.1.3 Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2016	2015
Hasta 1 año	7,912,871	6,364,109
Entre 1 y 5 años	29,143,360	35,598,268
	<u>37,056,231</u>	<u>41,962,377</u>

31.2 El Grupo como arrendador

31.2.1 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, así como los gastos directos operativos originados por dichas propiedades durante el año, se presentan en las Notas 8 y 19, respectivamente.

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 2016

(En balboas)

32. Compromisos y contingencias

Compromisos

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. es garante de las facilidades de créditos otorgadas a Empresas Tagarópulos, S. A. como consecuencia de la emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN), hasta la suma de B/.6,000,000. Al 30 de septiembre de 2016, Empresas Tagarópulos, S. A. tiene B/.6,000,000 en VCN emitidos y en circulación, con fecha de vencimiento entre 15 de enero de 2017 al 8 de agosto de 2017, en cuya fecha por lo general son renovados.

Reclamo por siniestro

Tal como se divulga en la Nota 9 el 14 de julio de 2014, el Grupo experimentó un incendio en una de sus bodegas de almacenamiento central que contenía inventarios y activos fijos por un valor total en libros de B/.10,007,748. El costo de estas pérdidas y la interrupción del negocio estaba asegurado, por consiguiente, el Grupo presentó el reclamo a la compañía de seguros por B/.19,574,117. Al 30 de septiembre de 2015, se había recuperado B/.14,283,193 y posteriormente, durante el año que terminó el 30 de septiembre de 2016 se recibió B/.5,264,581 correspondiente al reclamo por lucro cesante dando por finiquitado el reclamo presentado por este incendio.

33. Información por segmento

33.1 Productos y servicios que generan los ingresos provenientes de los segmentos sobre los que debe informarse

La información presentada a la máxima autoridad encargada de la toma de decisiones operativas con el propósito de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño del segmento, se enfocan en tipos de bienes entregados o servicios prestados. Los segmentos del Grupo sobre los que debe informarse de conformidad con la NIIF 8 son los siguientes.

Supermercados: ventas al por menor a través de 46 supermercados y 24 farmacias localizados a nivel de todo el país, de los cuales 25 son supermercados Rey, 10 mini mercados Mr. Precio, 11 supermercados Romero y 24 farmacias. Este es el principal segmento del Grupo.

Farmacias: venta de medicinas, así como otras mercancías relacionadas dentro de las mismas localidades de los supermercados y tiendas de conveniencia.

33.2 Activos y pasivos por segmentos

	2016	2015
Activos por segmentos:		
Supermercados y farmacias	<u>378,170,425</u>	<u>372,408,346</u>
Pasivos por segmentos:		
Supermercados y farmacias	<u>299,433,321</u>	<u>290,075,709</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 2016 (En balboas)

Con el fin de monitorear el desempeño de los segmentos y la asignación de recursos entre segmentos:

- Todos los activos que no sean inversiones en asociadas, 'otros activos financieros' y activos por impuestos diferidos son asignados a segmentos sobre los que se informa. Los activos usados conjuntamente por los segmentos sobre los que se informa se asignan sobre la base de los ingresos de actividades ordinarias obtenidos por los segmentos individuales sobre los que se informa; y;
- Todos los pasivos distintos a préstamos, 'otros pasivos financieros' y pasivos por impuestos diferidos y corrientes, son asignados a segmentos sobre los que se informa. Los pasivos por los cuales los segmentos sobre los que se informa son responsables en conjunto, se asignan proporcionalmente a los activos por segmento.

33.3 Ingresos y resultados por segmentos

A continuación se presenta un análisis de los ingresos de actividades ordinarias y de los resultados del Grupo provenientes de operaciones que continúan, por segmentos sobre los que debe informarse.

	Ingresos por segmento		Utilidad por segmento	
	2016	2015	2016	2015
Supermercados	626,498,402	652,954,747	17,641,962	15,558,591
Farmacias	76,960,697	70,206,327	8,394,363	5,623,569
Operaciones que continúan totales	703,459,099	723,161,074	26,036,325	21,182,160
Costos financieros, neto			(9,799,176)	(8,126,244)
Compensaciones a ejecutivos claves			(1,350,000)	(1,467,834)
Ganancia antes de impuestos (operaciones que continúan)			14,887,149	11,588,082

Las ganancias por segmento representan las ganancias obtenidas por cada segmento sin la distribución de los ingresos y gastos netos por inversiones, los costos financieros netos, compensación de los ejecutivos claves y el gasto del impuesto sobre la renta. Lo anterior representa la medición informada al encargado de la toma de decisiones del área operativa para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento.

A partir del 7 de julio de 2014, mediante Decreto Ejecutivo 165, el Gobierno Nacional estableció la medida de control de precios de emergencia de 22 productos de la canasta básica, lo cual ha generado un impacto en las operaciones de negocio. La vigencia original de esta medida era hasta el 31 de diciembre de 2014, no obstante, fue extendida por seis meses más a partir del 1 de enero de 2015 hasta el 30 de junio y posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2016, a su vez está medida fue extendida nuevamente hasta el 7 de enero de 2017.

34. 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 28 de diciembre de 2016.

* * * * *