

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 2020 e informe de los Auditores Independientes del 15 de diciembre de 2020.

“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 2020

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 61

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2020, y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

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

Provisión para inventarios

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantiene inventarios netos por B/.75,656,066. Tal como se describe en la Nota 3.15, los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja, el mismo pudiera verse afectado por vencimiento o caducidad, que no hayan sido vendidos, o que no estén en condiciones adecuadas para la venta.

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

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

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

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

Plusvalía

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantiene en libros activos por plusvalía por B/.49,097,091. Estos activos han sido reconocidos en el estado consolidado de situación financiera como consecuencia de adquisiciones de negocios realizadas por el Grupo.

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

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

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

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

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

Deloitte.

Otra Información

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

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

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



15 de diciembre de 2020
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 2020**

(En balboas)

Activos	Notas	2020	2019
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	10,686,108	17,073,126
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	28,628,631	9,163,168
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	4,509,777	4,004,783
Inventarios	9	75,656,066	68,743,588
Otros activos	16	1,785,526	3,109,662
Activos corrientes por impuestos	23	2,750,406	2,769,774
Total de activos corrientes		124,016,514	104,864,101
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10, 20	230,925,848	222,566,084
Activo por derecho a uso	30	90,914,305	-
Propiedades de inversión	11	778,174	788,410
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles	13	5,326,445	6,328,749
Inversión en asociadas	15	1,892,815	1,927,570
Impuestos por recuperar	16	2,381,174	2,515,040
Activo por impuesto diferido	23	2,800,416	3,104,856
Otros activos	16	10,160,058	9,507,343
Total de activos no corrientes		394,276,326	295,835,143
Total de activos		518,292,840	400,699,244
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	18	-	497,550
Préstamos por pagar	18	-	2,416,813
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	-	944,047
Pasivos por arrendamientos	30	6,372,218	-
Bonos emitidos	20	1,689,115	5,598,079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	118,964,899	117,121,315
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	36,252,095	56,022,123
Obligaciones acumuladas	17	6,721,944	5,889,302
Ingresos diferidos	29	2,102,951	1,844,370
Pasivos por impuestos corrientes		66,262	55,793
Total de pasivos corrientes		172,169,484	190,389,392
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar	18	-	2,876,616
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	-	2,455,806
Pasivos por arrendamientos	30	88,078,319	-
Bonos emitidos	20	137,708,486	108,664,063
Bonos subordinados	5, 21	55,320,000	50,000,000
Pasivo por impuesto diferido	23	15,119,350	14,653,966
Provisión para pérdidas por deterioro	24	6,199,333	8,271,403
Provisión para prima de antigüedad	22	6,446,543	6,261,598
Total de pasivos no corrientes		308,872,031	193,183,452
Total de pasivos		481,041,515	383,572,844
Patrimonio:			
Acciones comunes	25	15,824,230	15,824,230
Capital pagado en exceso		35,905,000	905,000
(Déficit acumulado) Utilidades no distribuidas		(14,477,905)	397,170
Total de patrimonio		37,251,325	17,126,400
Total de pasivos y patrimonio		518,292,840	400,699,244

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos:			
Ventas netas de productos	26	674,949,814	660,824,175
Prestación de servicios	26	10,561,867	10,477,823
Total		<u>685,511,681</u>	<u>671,301,998</u>
Costos de ventas		<u>(514,055,674)</u>	<u>(504,350,218)</u>
Utilidad bruta		171,456,007	166,951,780
Gastos de administración y ventas	32	(165,651,479)	(163,870,172)
Otros ingresos	26	4,603,263	3,728,665
Otros gastos		<u>(2,484,321)</u>	<u>(269,746)</u>
Utilidad operacional		7,923,470	6,540,527
Ingresos financieros	27	302,040	301,254
Intereses por arrendamientos	27	(5,426,177)	-
Gastos financieros	27	(18,117,200)	(16,292,395)
Participación patrimonial en asociadas	15	10,245	(7,705,069)
Reversión de pérdida (pérdida) por deterioro en inversiones		<u>1,300,001</u>	<u>(8,271,403)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(14,007,621)	(25,427,086)
(Gasto) ingreso por impuesto a la renta			
Corriente	23	(80,460)	(12,276)
Diferido	23	(769,824)	799,826
Años anteriores	23	(5,124)	(61,765)
Total		<u>(855,408)</u>	<u>725,785</u>
Pérdida del año		<u>(14,863,029)</u>	<u>(24,701,301)</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 2020

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2018	25	15,824,220	905,000	31,272,135	48,001,355
Déficit acumulado de compañías adquiridas		-	-	(6,146,961)	(6,146,961)
Pérdida del año		-	-	(24,701,301)	(24,701,301)
Capital emitido		10	-	-	10
Impuesto complementario pagado		-	-	(26,703)	(26,703)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		15,824,230	905,000	397,170	17,126,400
Pérdida del año		-	-	(14,863,029)	(14,863,029)
Capital pagado en exceso		-	35,000,000	-	35,000,000
Impuesto complementario pagado		-	-	(12,046)	(12,046)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	25	<u>15,824,230</u>	<u>35,905,000</u>	<u>(14,477,905)</u>	<u>37,251,325</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 2020
(En balboas)**

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(14,863,029)	(24,701,301)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	23	85,584	74,041
Impuesto diferido	23	769,824	(799,826)
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	4,392,367	5,621,717
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	27	18,117,200	16,292,395
Depreciación propiedad planta y equipo	10	16,647,121	16,834,623
Depreciación propiedades de inversión	11	10,236	10,236
Depreciación de activo por derecho a uso	30	10,222,378	-
Amortización activos intangibles	13	988,138	869,655
Aumento de provisión para prima de antigüedad	22	1,256,797	1,227,586
Provisión para cuentas incobrables	8	93,182	876,251
Impacto implementación de NIIF 9		-	(379,276)
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	29	1,206,371	1,381,586
Pérdida (ganancia) en ventas de activo fijo		2,225,872	(166,796)
(Reversión de pérdida) pérdida por deterioro en inversión		(1,300,001)	8,271,403
(Ganancia) pérdida por participación patrimonial en asociada	15	(10,245)	7,705,069
		<u>39,841,795</u>	<u>33,117,363</u>
Variación en el capital de trabajo:			
Aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	(19,558,645)	(3,266,099)
Aumento en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	(504,994)	(289,617)
(Aumento) disminución de inventarios	9	(11,304,845)	3,566,109
Disminución (aumento) de otros activos	16	671,421	(1,951,631)
Disminución de impuesto por recuperar		133,866	28,529
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	1,843,584	(16,742,132)
(Disminución) aumento de cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	(19,770,028)	19,586,897
Aumento (disminución) de obligaciones acumuladas	17	832,642	(846,511)
Disminución de provisión para pérdidas	24	(772,069)	-
Disminución de ingreso diferido	29	(947,790)	(1,536,631)
Efectivo (utilizado en) proveniente de las operaciones		(9,535,063)	31,666,277
Prima de antigüedad pagada	22	(1,071,852)	(810,581)
Intereses pagados		(17,283,781)	(16,391,728)
Impuesto sobre la renta pagado		(55,747)	681,624
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		<u>(27,946,443)</u>	<u>15,145,592</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(26,861,150)	(7,554,995)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(555,572)	(584,896)
Producto de la venta de activos fijo		198,131	299,005
Dividendo recibido de asociada	15	45,000	-
Pago por adquisición de inversiones en asociadas	15	-	(2,026,265)
Fondo de reserva de efectivo	6	3,539,810	(1,749,060)
Intereses recibidos	27	302,040	301,254
Flujos de efectivos netos procedentes de la obtención del control de subsidiarias		-	251,597
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(23,331,741)</u>	<u>(11,063,360)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	18	18,530,337	25,305,013
Disminución de sobregiros bancarios	18	(497,550)	(98,236)
Producto de emisión de bonos corporativos	20	140,000,000	-
Producto de emisión de bonos subordinados	20	35,320,000	-
Capital adicional	25	35,000,000	-
Acción emitida		-	10
Pagos de préstamos	18	(23,823,766)	(31,767,955)
Pagos por pasivos por arrendamientos	30	(6,686,146)	-
Pagos de bonos coporativos	20	(116,000,000)	-
Pagos de bonos subordinados	21	(30,000,000)	-
Pagos de arrendamientos financieros	19	(3,399,853)	(540,887)
Impuesto complementario		(12,046)	(26,703)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>48,430,976</u>	<u>(7,128,758)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(2,847,208)	(3,046,526)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>13,533,316</u>	<u>16,579,842</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>10,686,108</u>	<u>13,533,316</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 2020 (En balboas)

1. Información general

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

El domicilio principal de la Empresa está ubicado en Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2019, tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

NIIF 16 - Arrendamientos

El Grupo implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la Nota 3. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros consolidados del Grupo se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo fue el 1 de octubre de 2019.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El Grupo ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de octubre de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

El Grupo aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de octubre de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, el Grupo llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento 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 2020

(En balboas)

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

La NIIF 16 cambia la forma en que el Grupo contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado consolidado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), el Grupo:

- a. Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- b. Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.
- c. Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, períodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo NIC 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), el Grupo ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la NIIF 16. Este gasto se presenta en "otros gastos" en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La NIIF 16 requiere que el Grupo reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la NIC 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

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 2020

(En balboas)

(d) Impacto financiero inicial por la adopción de la NIIF 16

La Entidad como arrendatario:

1. La aplicación de la NIIF 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17 resultaron en el reconocimiento de activo por derechos de uso por B/.96,749,296 y pasivos por arrendamiento por B/.94,450,537. También resultó un aumento en la depreciación por B/.10,222,378 y un aumento en los gastos por intereses por B/.5,426,177.

La aplicación de la NIIF 16 tiene un impacto en el estado consolidado de flujos de efectivo del Grupo. Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos de renta variable que no estén incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operativas;
- El efectivo pagado por concepto de intereses del pasivo por arrendamiento ya sea como actividades operativas o actividades de financiamiento, tal y como lo permite la NIC 7 (el Grupo ha decidido incluir el interés pagado como parte de las actividades de financiamiento); y
- Pagos en efectivo por la porción de capital del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades de financiamiento.

Bajo la NIC 17, todos los pagos de renta de arrendamientos operativos se presentaban como parte de los flujos de efectivo por actividades de operación.

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

En el proceso de adopción (impacto inicial) de la norma, el Grupo eligió utilizar los siguientes expedientes prácticos:

- Se aplicó la NIIF 16 solo a contratos que fueron previamente identificados como arrendamientos de acuerdo con la normativa anterior (NIC 17 y CINIIF 4); sin necesidad de realizar nuevamente la evaluación bajo el nuevo concepto de arrendamiento.
- Se aplicó una misma tasa de descuento a un portafolio de arrendamientos con similares características.
- Se aplicó la excepción de no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamientos para los contratos de corto plazo (menos de 12 meses) y de bajo valor según NIIF 16 (definidos como menores a B/.5,000).
- Se excluyeron los costos directos iniciales en la medición de los activos por derecho de uso en la fecha de implementación.
- Se eligió no separar los componentes (rubros adicionales) que no son de arrendamiento de los componentes de arrendamiento por clase de activo.

Estos expedientes prácticos, incluidos en la norma, solo son permitidos para el cálculo del impacto inicial; por lo que los requerimientos de la NIIF 16 son aplicados en su totalidad a los contratos que inician o fueron modificados después del 1 de octubre de 2019.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

El Grupo aplicó la norma utilizando el denominado enfoque retrospectivo modificado; donde se reconoció un activo y pasivo por el mismo monto al 1 de octubre de 2019, esto sin re-expresión de la información comparativa. Por esta razón, la información presentada al 30 de septiembre de 2019 no refleja los requisitos de la NIIF 16 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para el período que termina el 30 de septiembre de 2020 en este aspecto.

Como resultado del proceso de adopción, el Grupo reconoció al 1 de octubre de 2019 un monto de B/.96,749,296 de activos por derecho de uso y por arrendamientos por pagar, clasificados anteriormente como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4.

2.2 Normas e interpretaciones adoptadas sin impacto significativo sobre los estados financieros

En el año en curso, el Grupo ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

El Grupo adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período anterior. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

El Grupo adoptó las modificaciones a la NIC 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la NIIF 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. El Grupo aplica la NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, el Grupo no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a NIC 28).

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias, NIC 23 Costos por préstamos, NIIF 3 Combinaciones de negocios

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las mejoras anuales a las normas NIIF del ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles.

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 2020

(En balboas)

Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

NIC 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

2.3 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no efectivas

El Grupo no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no son efectivas.

NIIF 17	<i>Contratos de seguro</i>
NIIF 10 e NIC 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a NIIF 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a NIC 1 e NIC 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco conceptual	<i>Marco conceptual de las Normas NIIF</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

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 2020

(En balboas)

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2021 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los períodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que el Grupo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Modificaciones a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Grupo prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas. Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido. Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

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 2020

(En balboas)

Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

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

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 2020

(En balboas)

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 NIIF 16 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:

- 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

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 2020

(En balboas)

- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Empresa tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

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

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

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

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

3.4 Inversiones en asociadas

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

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

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

Los requerimientos de la NIIF 9 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.

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 2020

(En balboas)

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 NIIF 9. La diferencia entre el importe en libros de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluyen en la determinación de la ganancia o pérdida al momento de la venta de la asociada. Adicionalmente, el Grupo registra todos los importes previamente reconocidos en el otro resultado integral con respecto a esa asociada sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada hubiese vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en el otro resultado integral por parte de la asociada hubiese sido reclasificada a los resultados al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, el Grupo reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio a los resultados (como un ajuste de reclasificación) al momento en que pierda la influencia significativa sobre dicha asociada. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro del valor, se reconoce de conformidad con la NIC 36 en la medida en que posteriormente el importe recuperable de la inversión aumente.

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

3.5 Combinaciones de negocios

Una combinación de negocios debe contabilizarse mediante la aplicación del método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios, se mide al valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables a la fecha de adquisición de los activos transferidos por el Grupo, los pasivos incurridos o asumidos por el Grupo a favor de los anteriores propietarios de la empresa adquirida, y los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en los resultados al ser incurridos.

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

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

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

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 2020

(En balboas)

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.

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.

3.6 Plusvalía

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

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

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

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 2020

(En balboas)

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

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

3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Venta de bienes

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

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

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

Ingresos por dividendos e intereses

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

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

Ingresos por alquileres

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

Otros ingresos operativos

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

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 2020

(En balboas)

3.8 Arrendamientos

Política implementada por el Grupo el 1 de octubre de 2019

(i) El Grupo como arrendatario

El Grupo arrienda locales comerciales. Los términos de los contratos son negociados de manera individual y contienen diferentes características y condiciones.

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que se consumen los beneficios económicos de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo usa su tasa de endeudamiento incremental.

En el proceso de adopción, los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos remanentes, descontados a una tasa incremental de fondeo al 1 de octubre de 2019. La tasa utilizada para la implementación se basó en la curva (tasa) de la Compañía, riesgo país, y la tasa libre de riesgo. La tasa promedio determinada por la Empresa fue de 5.97%.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros (se excluyen lo desembolsado antes o al inicio), descontados a la tasa de descuento del Grupo. Los pagos futuros incluyen:

- Pagos fijos.
- Pagos variables que se basan en un índice o tasa.
- Montos que se espera que pague el arrendatario como garantías de valor residual.
- El precio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercerla.
- Penalidades por rescisión del contrato de arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como una línea separada en el estado consolidado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva. El pasivo por arrendamiento se mide posteriormente aumentando el importe en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados.

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 2020

(En balboas)

El Grupo vuelve a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza los ajustes correspondientes relacionados al activo por derecho de uso) siempre que:

- El plazo de arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos de arrendamiento cambien se debe a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso comprenden la medición inicial del pasivo de arrendamiento correspondiente, los pagos de arrendamiento realizados en el día de inicio o antes y cualquier costo directo inicial. Posteriormente se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Cada vez que el Grupo incurre en una obligación por los costos de dismantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida bajo NIC 37. Los costos se incluyen en el activo de derecho de uso relacionado, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Empresa espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso relacionado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

El activo por derecho de uso es presentado como una línea separada en el estado consolidado de situación financiera.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "Arriendo y condominios" en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral (véase la 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 2020

(En balboas)

(ii) El Grupo como arrendador

El Grupo celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión.

Los arrendamientos para los que el Grupo es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Empresa con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, la Empresa aplica la NIIF 15 para asignar la consideración del contrato a cada componente.

Política utilizada por el Grupo hasta el 30 de septiembre de 2019

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

3.8.1 El Grupo como arrendador

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

3.8.2 El Grupo como arrendatario

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

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

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

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

3.9 Costos de deudas

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

3.10 Impuesto sobre la renta

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

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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 2020

(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.

3.11 Propiedad, planta y equipo

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

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

Los terrenos no son depreciados.

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

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

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 2020

(En balboas)

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

Edificios	40 años
Mejoras	3 - 40 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 ganancia o pérdida.

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

3.13 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vidas útiles finitas, adquiridos de forma separada, son registrados al costo menos la amortización acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en tales estimaciones registrado sobre una base prospectiva. La vida útil ha sido estimada en 7 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 2020

(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. La ganancia o pérdida que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en los resultados al momento en que el activo es dado de baja.

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

Al cierre de cada período sobre el que se informa, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe alguna indicación de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de su valor. En tal caso, se estima el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y uniforme de asignación, los activos corporativos son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o son asignados al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de asignación razonable y uniforme.

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

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

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

Software 7 años

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

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

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 2020

(En balboas)

3.15 Inventarios

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

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

3.16 Instrumentos financieros

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

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

3.17 Activos financieros

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

3.17.1 Cuentas por cobrar

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

3.17.2 Deterioro de activos financieros

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

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

- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de 12 meses: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y

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 2020 (En balboas)

- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de por vida: son ECL que resultan de todos los eventos predeterminados posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

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

3.17.3 Baja de activos financieros

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

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

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

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

3.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.18.2 Instrumentos de patrimonio

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

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 2020

(En balboas)

3.18.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2020 incluyen: préstamos, bonos emitidos y cuentas por pagar.

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

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

3.18.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.19 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.20 Provisiones

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

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

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

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 2020

(En balboas)

3.21 Moneda funcional y de presentación

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

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

Las cuentas contables que contienen las principales estimaciones contables incluyen: vida útil y valor residual de los elementos de propiedad, planta y equipo, las provisiones para deudas incobrables, la provisión para deterioro y obsolescencia de inventario, la provisión para puntos de oro (programa de lealtad), cálculo del deterioro de la plusvalía y valuación de instrumentos financieros. A continuación, se discuten las presunciones básicas respecto a las estimaciones críticas de contabilidad, al final del período sobre el cual se reporta, las cuales implican un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

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

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

4.2 Pérdidas por deterioro de deudores incobrables

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

4.3 Deterioro y obsolescencia de inventarios

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

4.4 Programa de lealtad

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

4.5 Deterioro de la plusvalía

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

4.6 Valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. El Grupo tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

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

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

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 2020 (En balboas)

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones comerciales de bienes y servicios

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

	2020	2019
Ventas	-	2,237,497
Compras	23,923,323	3,514,968
Alquileres	-	1,089,062
Servicio de vigilancia	36,944	2,470,591

5.2 Cuentas por cobrar y cuentas por pagar relacionadas

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar:		
Set Rey. S. A.	4,509,777	3,916,255
Corporación Favorita C. A.	-	88,528
Total	<u>4,509,777</u>	<u>4,004,783</u>
	2020	2019
Cuentas por pagar:		
Empresas Rey, S. A.	10,609,945	10,608,547
Agroindustrial Rey, S. A.	13,089,985	8,440,915
Rey Holdings Corp.	7,298,714	34,728,668
WRT Word Enterprises	4,782,838	2,064,043
W S & Asociados Panama, S. A.	213,647	179,950
Corporación Favorita C. A.	256,966	-
Total	<u>36,252,095</u>	<u>56,022,123</u>

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

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

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 2020

(En balboas)

5.3 Deudas con partes relacionadas

	2020	2019
Bonos subordinados		
Bonos Serie B-2 - Resolución No. SMV 51-12	20,000,000	20,000,000
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	35,320,000	-
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 418-18	-	30,000,000
Total	<u>55,320,000</u>	<u>50,000,000</u>

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp tienen una tasa de interés del 12% (Véase nota 21).

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:

	2020	2019
Salarios y otros beneficios	1,762,613	1,927,363
Dietas a directores	-	41,500
Total	<u>1,762,613</u>	<u>1,968,863</u>

6. Efectivo y depósitos en bancos

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

	2020	2019
Fondo de reserva de efectivo	-	3,539,810
Cajas menudas	65,504	71,761
Fondo de cambio de monedas	324,889	1,028,125
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	557,560	633,900
Cuentas corrientes	<u>9,738,155</u>	<u>11,799,530</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>10,686,108</u>	<u>17,073,126</u>

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

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 2020

(En balboas)

	2020	2019
Total de efectivo y depósitos en bancos	10,686,108	17,073,126
Menos:		
Fondo de reserva de efectivo	-	(3,539,810)
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>10,686,108</u>	<u>13,533,316</u>

El fondo de reserva de efectivo al 30 de septiembre de 2019 por el monto de B/.3,539,810, para cubrir el pago trimestral de capital e intereses de los bonos, fue reemplazado por una carta de crédito (ver nota 31).

7. Transacciones no monetarias

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2020	2019
Tarjetas de crédito y débito	754,079	1,572,477
Clientes	29,507,710	9,885,517
Sub-total	<u>30,261,789</u>	<u>11,457,994</u>
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1,633,158)</u>	<u>(2,294,826)</u>
Total	<u>28,628,631</u>	<u>9,163,168</u>

Durante los meses de marzo a septiembre del año en curso se han dado importantes ventas al sector gubernamental bajo la facilidad de pago del programa Bono Solidario y Beca Digital; así como ventas de tarjetas de regalo. Todas estas facilidades de crédito al cierre de septiembre 2020 suman B/.20,100,635.

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

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 2020 (En balboas)

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

	2020	2019
Por vencer	17,938,710	3,284,672
1 a 30	7,309,520	1,628,681
31 a 60	1,395,226	632,879
61 a 180	1,242,457	769,719
181 a 360	462,903	950,365
Mayor 360	1,912,973	4,191,678
	<u>30,261,789</u>	<u>11,457,994</u>
Total	<u>30,261,789</u>	<u>11,457,994</u>

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	2020	2019
Saldo inicial	2,294,826	1,037,547
Ajuste por aplicación de NIIF 9	-	379,276
Saldo inicial ajustado	<u>2,294,826</u>	<u>1,416,823</u>
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	93,182	876,251
Recuperación de cuenta	-	1,752
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos	(754,850)	-
	<u>1,633,158</u>	<u>2,294,826</u>
Saldo al cierre del año	<u>1,633,158</u>	<u>2,294,826</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.

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

<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>Por vencer</u>	<u>Antigüedad de las cuentas por cobrar</u>					<u>Total</u>
		<u><30</u>	<u>31 - 60</u>	<u>61 - 90</u>	<u>91 - 120</u>	<u>> 120</u>	
Tasa de pérdida esperada	0.3%	1.3%	1.8%	18.9%	57.2%	43.5%	
Valor en libros bruto de cuent	17,938,710	7,309,520	1,395,226	562,695	146,618	2,909,020	30,261,789
Pérdida crediticia esperada	58,502	92,447	25,372	106,319	83,834	1,266,683	1,633,157

<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>Por vencer</u>	<u>Antigüedad de las cuentas por cobrar</u>					<u>Total</u>
		<u><30</u>	<u>31 - 60</u>	<u>61 - 90</u>	<u>91 - 120</u>	<u>> 120</u>	
Tasa de pérdida esperada	-	0.3%	3.9%	2.3%	0.8%	53.4%	
Valor en libros bruto de cuent	3,284,672	1,628,681	632,879	769,719	950,365	4,191,678	11,457,994
Pérdida crediticia esperada	-	5,130	24,599	18,037	7,615	2,239,445	2,294,826

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 2020

(En balboas)

9. Inventarios

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	2020	2019
Mercaderías		
Abarrotes	21,022,668	22,986,104
Hogar	6,015,362	7,942,409
Cuidado personal	10,503,190	10,572,390
Cuidado del hogar	6,523,879	3,339,021
Alimentos frescos	9,971,066	7,161,404
Recetario y OTC	20,658,207	16,214,129
Suministros y otros	972,392	1,414,391
Importaciones en tránsito	1,701,012	1,317,570
Sub-total	<u>77,367,776</u>	<u>70,947,418</u>
Reserva para inventario	<u>(1,711,710)</u>	<u>(2,203,830)</u>
Total	<u>75,656,066</u>	<u>68,743,588</u>

Movimiento de la provisión para inventarios:

	2020	2019
Saldo inicial	2,203,830	2,015,581
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	4,392,367	5,621,717
Cargos contra la provisión	<u>(4,884,487)</u>	<u>(5,433,468)</u>
Saldo al cierre del año	<u>1,711,710</u>	<u>2,203,830</u>

10. Propiedad, planta y equipo

	2020	2019
Importe neto en libros de:		
Terrenos	66,072,863	56,709,531
Edificios	89,149,280	87,901,039
Mejoras	32,927,305	36,101,011
Planta, equipo y autos	37,218,437	40,374,511
Construcción en proceso	<u>5,557,963</u>	<u>1,479,992</u>
Total neto de depreciación acumulada	<u>230,925,848</u>	<u>222,566,084</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 2020

(En balboas)

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamien o financiero	Total
Costo							
Saldo al 30 de septiembre de 2018	56,642,819	110,614,213	58,948,998	124,399,666	9,342,447	2,374,581	362,322,724
Adiciones	-	242,375	2,818,723	3,321,940	1,171,957	-	7,554,995
Adquisición de subsidiarias	105,193	482,807	6,175,586	9,172,707	33,692	-	15,969,985
Retiros	-	47,500	77,607	1,198,181	1,435	163,415	1,488,138
Reclasificaciones	(38,481)	6,315,685	945,825	3,609,822	(9,066,669)	(2,211,166)	(444,984)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	117,607,580	68,811,525	139,305,954	1,479,992	-	383,914,582
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	117,607,580	68,811,525	139,305,954	1,479,992	-	383,914,582
Adiciones	9,796,023	3,843,608	2,551,542	5,214,974	5,455,003	-	26,861,150
Retiros	-	-	3,173,965	3,465,815	-	-	6,639,780
Reclasificaciones	(432,691)	432,691	827,654	468,921	(1,377,032)	-	(80,457)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	66,072,863	121,883,879	69,016,756	141,524,034	5,557,963	-	404,055,495
Depreciación acumulada							
Saldo al 30 de septiembre de 2018	-	26,826,659	25,219,964	83,586,130	-	1,997,701	137,630,454
Gasto por depreciación	-	2,895,517	5,239,670	8,699,435	-	-	16,834,622
Adquisición de subsidiarias	-	-	2,292,454	5,946,899	-	-	8,239,353
Retiros	-	15,635	38,589	1,138,292	-	163,415	1,355,931
Reclasificaciones	-	-	(2,985)	1,837,271	-	(1,834,286)	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	-	161,348,498
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	-	161,348,498
Gasto por depreciación	-	3,028,058	5,445,693	8,173,370	-	-	16,647,121
Retiros	-	-	2,066,756	2,767,400	-	-	4,834,156
Reclasificaciones	-	-	-	(31,816)	-	-	(31,816)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	-	32,734,599	36,089,451	104,305,597	-	-	173,129,647
Costo neto al 30 de septiembre 2020	66,072,863	89,149,280	32,927,305	37,218,437	5,557,963	-	230,925,848
Costo neto al 30 de septiembre 2019	56,709,531	87,901,039	36,101,011	40,374,511	1,479,992	-	222,566,084

Las obras de construcción en proceso al 30 de septiembre de 2020 obedecen principalmente al nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual en un solo centro. Adicionalmente trabajos de remodelaciones de algunos locales y nuevas tiendas. A continuación, el detalle:

	2020	2019
Equipo electrónicos	633,902	433,793
Estanterías	257,448	-
Maquinaria y equipo	198,118	101,273
Mejoras	3,248,780	844,391
Mobiliario y equipos de oficina	69,964	3,429
Neveras y vitrinas	1,114,276	96,528
Software y licencia	35,475	578
Total de construcción en proceso	5,557,963	1,479,992

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 2020

(En balboas)

10.1 Activos entregados en garantía

Al 30 de septiembre de 2020 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente de B/.199,328,500 para garantizar bonos del Grupo (septiembre 2019: B/.189,850,000). (Véase Nota 20).

10.2 Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

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

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

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 2020

(En balboas)

11. Propiedades de inversión

El Grupo mantiene propiedades de inversión consistentes en: locales comerciales que se encuentran en el Centro Comercial Costa Verde. Estos locales han sido alquilados a terceros.

	2020	2019
Saldo al inicio del año	840,727	840,727
Costo al final del período	840,727	840,727
Depreciación acumulada, al inicio del año	52,317	42,081
Gasto de depreciación	10,236	10,236
Depreciación acumulada, al final del período	62,553	52,317
Propiedades de inversión, neto	778,174	788,410

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

Al 30 de septiembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado previamente 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.

Jerarquía del valor razonable

30 de septiembre de 2020	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750
30 de septiembre de 2019	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,892,500	-	2,892,500

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 2020

(En balboas)

12. Plusvalía

	2020	2019
Costo	49,097,091	49,097,091

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

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

	2020	2019
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Terronal Holdings - Rey David	2,060,941	2,060,941
Celmira Enterprise, S.A.	5,012,133	5,012,133
Empresas Metro, S.A.	<u>27,844,417</u>	<u>27,844,417</u>
Total	<u>49,097,091</u>	<u>49,097,091</u>

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

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 7.6% WACC.

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

13. Activos intangibles

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

Costo	2020	2019
Saldo inicial	18,453,121	16,390,763
Adquisición de subsidiaria	-	1,032,478
Adiciones	555,572	584,896
Retiros y reclasificaciones	(956,307)	444,984
Saldo al final del año	<u>18,052,386</u>	<u>18,453,121</u>
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	12,124,372	11,012,574
Adquisición de subsidiaria	-	242,143
Gasto por amortización	988,138	869,655
Retiros y reclasificaciones	(386,569)	-
Saldo al final del año	<u>12,725,941</u>	<u>12,124,372</u>
Activo intangible neto al final del año	<u>5,326,445</u>	<u>6,328,749</u>

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre de 2020 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%
Empresas Metro, S.A.	Inversión	Panamá	100%

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 2020

(En balboas)

14.1 Subsidiarias adquiridas

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

15. Inversión en asociadas

Al 30 de septiembre de 2020, las asociadas se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	2020	2019
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,791,705	1,845,882
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50.00%	-	-
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	69,040	72,580
Santiago Investment Group, S.A.	Bienes raíces	Panamá	16.00%	-	-
W.S. y Asociados Panamá, S.A.	Construcción	Panamá	30.00%	32,070	9,108
				<u>1,892,815</u>	<u>1,927,570</u>

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

30 de septiembre de 2020								
Asociadas	Fecha de información financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-20	5,376,081	428	5,375,653	11,160	5,933	5,227	(9,177)
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-20	43,544,304	32,690,255	10,854,049	832,468	2,673,811	(1,841,343)	-
Penonomé Investment	30-sep-20	11,991,644	11,482,878	508,766	450,328	417,150	33,178	(3,540)
Santiago Investment Group, S.A.	30-sep-20	2,504,021	6,469,915	(3,965,894)	237,701	387,740	(150,039)	-
W. S. y Asociados Panamá	30-sep-20	358,457	272,889	85,568	431,228	428,376	2,852	22,962
								<u>10,245</u>
30 de septiembre de 2019								
Asociadas	Fecha de información financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-19	5,538,627	428	5,538,199	3,760,800	3,077,716	683,084	191,887
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-19	44,840,689	32,879,051	11,961,638	715,346	3,435,690	(2,720,344)	(7,894,909)
Penonomé Investment	30-sep-19	14,089,714	13,554,855	534,859	1,186,344	1,169,033	17,311	3,845
W. S. y Asociados Panamá	30-sep-19	317,467	287,106	30,361	103,607	123,246	(19,639)	(5,892)
								<u>(7,705,069)</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 2020

(En balboas)

La inversión en Inversiones Cautivas, S. A. ha sido dado de baja ya que al realizarse el análisis de flujos futuros a valor presente descontados al costo de capital por los próximos 5 años, se encontró que dichas inversiones se encuentran deterioradas y muestran pérdidas esperadas a futuro por un monto de B/.3,694,955 (30 de septiembre de 2020) (2019: B/.4,467,025) (Ver Nota 24) que corresponde al 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A, en dicha asociada.

Al 30 de septiembre de 2020, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,287,344, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. Adicionalmente, esta facilidad cuenta con una fianza mancomunada de los accionistas, en la cual Inmobiliaria Don Antonio, S. A. se compromete a garantizar hasta por la suma B/.15,400,000.

Durante el período que se reporta se recibieron pagos de dividendos de Inmobiliaria Mumbai, S. A. por el monto de B/.45,000.

16. Otros activos e impuestos por recuperar

Otros activos

	2020	2019
Fondo de cesantía	9,107,078	8,342,158
Seguros y pagos anticipados	1,464,533	2,572,016
Depósitos en garantía	834,336	946,541
Cuentas por cobrar	218,644	218,644
Impuestos de inmueble y municipales	258,803	285,023
Reclamo por cobrar	62,190	252,623
Total	11,945,584	12,617,005
Corriente	1,785,526	3,109,662
No corriente	10,160,058	9,507,343
	<u>11,945,584</u>	<u>12,617,005</u>

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 30 de septiembre de 2020 por B/.2,381,174 (2019: B/.2,515,040) corresponden a créditos de impuestos de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), tasa única e impuestos de inmueble que se encuentran a favor del Grupo ante la Dirección General de Ingresos (DGI) y que se rebajan de los impuestos a pagar.

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 2020

(En balboas)

17. Cuentas por pagar y obligaciones acumuladas

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2020	2019
Cuentas por pagar comerciales	112,365,380	110,384,368
Intereses por pagar (Ver Nota 20)	920,187	2,600,642
Otras cuentas por pagar	5,679,332	4,136,305
	<u>118,964,899</u>	<u>117,121,315</u>

El saldo de las otras cuentas por pagar se compone principalmente de tarjeta de regalos pendientes de utilizar por clientes y de estimaciones de gastos tales como publicidad, servicios profesionales y beneficios a colaboradores.

Obligaciones acumuladas:

	2020	2019
Beneficios sociales	5,526,997	4,736,826
Caja de Seguro Social de Panamá	1,194,947	1,152,476
	<u>6,721,944</u>	<u>5,889,302</u>

18. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 30 de septiembre de 2019 por el monto de B/.5,293,429 y el sobregiro por B/.497,550 fueron cancelados en su totalidad el 28 de agosto de 2020 con el producto de la nueva emisión de bonos.

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 2020

(En balboas)

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	5,293,429	5,853,608
Préstamos recibidos	18,530,337	25,305,013
Adquisición de subsidiarias	-	5,902,763
Reembolso de préstamos recibidos	<u>(23,823,766)</u>	<u>(31,767,955)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>5,293,429</u>

19. Obligaciones por arrendamientos financieros

El saldo de las obligaciones por arrendamientos financieros por el monto de B/.3,399,853 al 30 de septiembre de 2019 fue cancelado en su totalidad el 28 de agosto de 2020 con el producto de la nueva emisión de bonos

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	3,399,853	-
Adquisición de subsidiarias	-	3,940,740
Pagos	<u>(3,399,853)</u>	<u>(540,887)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>3,399,853</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 2020

(En balboas)

20. Bonos emitidos

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

	2020	2019
Año 2020	-	5,800,000
Año 2021	1,750,000	5,800,000
Año 2022	7,000,000	5,800,000
Año 2023	7,000,000	5,800,000
Año 2024	7,000,000	6,960,000
Año 2025	7,350,000	6,960,000
Año 2026	8,400,000	6,960,000
Año 2027	8,400,000	6,960,000
Año 2028	8,400,000	64,960,000
Año 2029	8,400,000	-
Año 2030	76,300,000	-
Total de pagos futuros	<u>140,000,000</u>	<u>116,000,000</u>
Menos: costos de emisión por amortizar	<u>(602,399)</u>	<u>(1,737,858)</u>
Total	<u>139,397,601</u>	<u>114,262,142</u>
Porción corriente	1,689,115	5,598,079
Porción no corriente	<u>137,708,486</u>	<u>108,664,063</u>
Total	<u>139,397,601</u>	<u>114,262,142</u>

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	114,262,142	114,060,221
Emisión de bonos	140,000,000	-
Costo de emisión de bonos	1,135,459	201,921
Pagos	<u>(116,000,000)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>139,397,601</u>	<u>114,262,142</u>

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos setenta y cinco millones de dólares (B/.275,000,000), 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 emisión fue dividida en B/.160,000,000 para la Serie A (Senior) y B/.15,000,000 para la Serie B (Senior) y B/.100,000,000 para la Serie C (Subordinada).

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 2020

(En balboas)

Los bonos están garantizados por fianzas solidarias de Rey Holdings Corp., Corporación Favorita C.A. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:

- a) Aporte inicial por la suma de US\$1,000.00 depositado en una cuenta fiduciaria, así como todos los dineros que sean depositados en las cuentas fiduciarias de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del Emisor;
- c) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles;
- d) Los fondos depositados en la cuenta de reserva de servicio de deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
- e) Los intereses y demás réditos que generen los fondos fideicomitados.
- f) Cualquier otro dinero, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario, con aprobación de éste, para que queden sujetos al fideicomiso.

La fianza solidaria de Corporación Favorita C. A. incluye pagarés a la orden otorgados por dicha Compañía como obligación incondicional de pago.

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de septiembre de 2020:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento último pago</u>	<u>Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca</u>
A	Resolución No. SMV 364-20 14 de agosto de 2020	140,000,000	Libor 3M + 3.625% mínimo de 5%	28/08/2030	Ver detalle abajo
Saldo al 30 de septiembre de 2020		<u>140,000,000</u>			
Saldo al 30 de septiembre de 2019		<u>116,000,000</u>			

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

No. 54163, 54164, 54165, 54166, 54167, 54168, 54169, 54170, 54171, 54172, 54173, 54174, 54175, 54176, 54177, 54178, 54179, 5718, 2689, 3413, 3134, 94138, 94139, 61157, 157424, 71608, 233417, 42486, 1260, 2057, 2778, 10484, 12347, 12349, 12351, 520, 374126, 401, 3335, 473570, 225551, 24298, 224373, 420784, 420785, 420786, 420787, 420788, 420789, 420790, 420791, 420792, 420793, 63243, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320, 31391, 28100, 46120, 53135, 395122, 324956, 259761, 446687, 53136.

Bienes inmuebles en la República del Ecuador fincas de propiedad del Grupo Corporación Favorita C.A.:

No. 090300102000, 140106348000, 510201027, 510201025, 510201026, 510201024, 130570, 192799, 3576657, 1340245, 126706, 315743, 3301900101100, 0109040002000000, 0903047002000, 0503041059000, 30121130022, 060103005004033057, 06010100500403378.

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de intereses acumulados es de B/.920,187 (2019: B/.2,600,642).

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 2020

(En balboas)

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

21. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos subordinados, hasta la suma de B/.100,000,000. Al 30 de septiembre de 2020, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie C asciende a B/.35,320,000. Los bonos subordinados Serie C colocados por B/.35,320,000 pagan una tasa de interés de 12% con vencimiento en noviembre de 2050.

Mediante Resolución No. SMV 51-12 del 15 de febrero de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de B/.100,000,000, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos según la demanda del mercado. Al 30 de septiembre de 2020, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie B-2 asciende a B/.20,000,000.

Los bonos subordinados series B-2 colocados por B/.20,000,000 pagan una tasa de interés del 12% con vencimiento en noviembre de 2114.

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

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie de los bonos subordinados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento último pago</u>	<u>Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca</u>
C	Resolución No. SMV 364-20 14 de agosto de 2020	35,320,000	12.00%	28/08/2050	Ver detalle abajo
B-2	Resolución No. SMV 51-12 25 de noviembre de 2015	20,000,000	12.00%	25/11/2114	Ver detalle abajo
Saldo al 30 de septiembre de 2020		<u>55,320,000</u>			
Saldo al 30 de septiembre de 2019		<u>50,000,000</u>			

22. Provisión para prima de antigüedad

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	6,261,598	5,698,689
Aumento del período	1,256,797	1,227,586
Adquisición de subsidiaria	-	145,904
Cargos contra la provisión	<u>(1,071,852)</u>	<u>(810,581)</u>
Saldo al final del año	<u>6,446,543</u>	<u>6,261,598</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 2020

(En balboas)

El saldo al 30 de septiembre de 2020 en el fondo de cesantía es de B/.9,107,078 (2019: B/.8,342,158). Véase Nota 16.

23. Impuesto sobre la renta

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

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2020 el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto del rechazo de estas peticiones ni por las revisiones fiscales a las declaraciones de renta previamente indicadas, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la DGI están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud de no aplicación de CAIR y declaración.

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

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% 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).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 30 de septiembre de 2020, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

Durante el período fiscal 2020 se recibió por parte de la Dirección General de Ingresos la resolución N^o 201-5816 correspondiente a la sociedad Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la resolución N^o 201-4933 correspondiente a la sociedad Tiendas de Conveniencia, S.A. y la resolución N^o 201-4799 correspondiente a la sociedad Inversiones Rio Alejandro, S.A., las cuales notifican la aprobación a la solicitud de no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR), para los períodos fiscales especiales 2019, 2020 y 2021.

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 2020

(En balboas)

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

	Por el período de doce meses terminados el 30 de septiembre	
	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	60,398	-
Ganancias de capital	20,062	12,276
Ajustes reconocidos en el año corriente	5,124	61,765
Total Impuesto sobre la renta corriente	<u>85,584</u>	<u>74,041</u>
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	465,384	874,617
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	517,139	(1,968,289)
Amortización de intangible	-	(13,012)
Impuesto diferido por bonificación empleados	(212,699)	306,858
Total impuesto sobre la renta diferido	<u>769,824</u>	<u>(799,826)</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>855,408</u>	<u>(725,785)</u>

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

	2020	2019
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	14,653,966	13,647,611
Impuesto diferido por adquisición de asociada, intangibles	-	144,750
Menos amortización de intangibles	-	(13,012)
Más: Depreciación acelerada de activos	<u>465,384</u>	<u>874,617</u>
Impuesto diferido activo, al final del año	<u>15,119,350</u>	<u>14,653,966</u>

Al 30 de septiembre 2020, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.2,800,416 (Septiembre 2019: B/.3,104,856) basado en: pérdidas fiscales por B/.2,185,140 (2019: B/.2,702,278) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y otras reservas por B/.615,276, (2019: B/.402,578)

Los activos corrientes por impuestos al 30 de septiembre de 2020 es por B/.2,750,406; y B/.2,769,774 al 30 de septiembre de 2019, respectivamente, corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	Septiembre 30, 2019	Reconocido en los resultados	Septiembre 30, 2020
Diferencias temporarias:			
Amotización de intangibles	131,738	-	131,738
Depreciación acelerada de activos fijos	9,612,519	465,384	10,077,903
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	<u>14,653,966</u>	<u>465,384</u>	<u>15,119,350</u>
	Septiembre 30, 2018	Reconocido en los resultados	Septiembre 30, 2019
Diferencias temporarias:			
Amotización de intangibles	144,750	(13,012)	131,738
Depreciación acelerada de activos fijos	8,737,902	874,617	9,612,519
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	<u>13,792,361</u>	<u>861,605</u>	<u>14,653,966</u>

Con fecha 29 de agosto de 2012, entró a regir la Ley No.52, que reforma la norma relativa a Precios de Transferencia, régimen de precios orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas, de manera que las contraprestaciones entre ellas sean similares a las que se realizan entre partes independientes. De acuerdo a dichas normas, los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas que tengan efectos sobre los ingresos, costos o deducciones en la determinación de la base imponible, para fines del impuesto sobre la renta, del período fiscal en el que se declare o lleve a cabo la operación, deben preparar anualmente un informe de las operaciones realizadas dentro de los seis meses siguientes a la terminación del período fiscal correspondiente (Forma 930). Dichas operaciones deben someterse a un estudio a efectos de establecer que cumplen con el supuesto contemplado en la Ley.

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

24. Provisión para pérdidas por deterioro

Al 30 de septiembre de 2020 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

	2020	2019
Provisión para pérdidas por deterioro		
Inversiones Cautivas, S. A.	3,694,955	4,467,025
Tiendas de Conveniencia, S. A.	2,274,824	2,274,824
Inversiones Río Alejandro, S. A.	229,554	1,529,554
	<u>6,199,333</u>	<u>8,271,403</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 2020

(En balboas)

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

25. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2020, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (2019: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (2019: 1,582,423 acciones).

26. Ingresos operacionales

	2020	2019
Venta de productos		
Abarrotes	203,996,354	223,604,784
Alimentos frescos	270,029,531	241,890,236
Hogar	15,473,799	34,847,908
Cuidado personal	52,359,445	54,286,776
Cuidado del hogar	50,932,352	29,778,327
Recetario y OTC	82,033,542	75,936,506
Suministros y otros	124,791	479,638
Total	674,949,814	660,824,175
Prestación de servicios		
Alquileres	2,468,098	2,599,118
Otros ingresos	8,093,769	7,878,705
Total	10,561,867	10,477,823
Otros ingresos		
Comisiones	1,871,945	2,512,973
Otros ingresos	2,731,318	1,215,692
Total	4,603,263	3,728,665

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 2020

(En balboas)

27. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	2020	2019
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	27,390	51,105
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	274,650	250,149
	<u>302,040</u>	<u>301,254</u>
Gastos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(1,815,273)	(1,418,370)
Costos financieros por bonos	(16,084,449)	(14,600,406)
Otros gastos bancarios	(217,478)	(273,619)
	<u>(18,117,200)</u>	<u>(16,292,395)</u>
Intereses por arrendamiento	<u>(5,426,177)</u>	<u>-</u>
Total neto	<u>(23,241,337)</u>	<u>(15,991,141)</u>

28. Instrumentos financieros

28.1 Administración del capital

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

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

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

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

28.2 Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	10,686,108	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	28,628,631	9,163,168
Inversión en asociadas	1,892,815	1,927,570
Pasivos financieros		
Préstamos por pagar	-	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financieros	-	3,399,853
Bonos emitidos	140,000,000	116,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	118,964,899	117,121,315

28.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

28.4 Riesgo de mercado

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

28.5 Administración del riesgo de crédito

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

28.6 Administración del riesgo de liquidez

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

En la nota 31 se especifican los detalles de las facilidades no utilizadas que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

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 2020

(En balboas)

28.6.1 Cuadros de riesgo de interés y liquidez

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

En la nota 31 se especifican las facilidades crediticias que el Grupo tiene a su disposición para reducir el riesgo de liquidez.

	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 2020							
Bonos emitidos	5.0%	-	-	-	30,100,000	109,900,000	140,000,000
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	-	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pag	0% - 0%	118,964,899	-	-	-	-	118,964,899
		<u>118,964,899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,100,000</u>	<u>165,220,000</u>	<u>314,284,899</u>

	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 2019							
Préstamos por pagar	5.5% - 7%	573,715	304,027	1,539,071	2,876,616	-	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financieros	5.4% - 5.5%	158,711	321,706	463,630	2,455,806	-	3,399,853
Bonos emitidos	7.125%	1,450,000	1,450,000	2,900,000	23,200,000	87,000,000	116,000,000
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pag	0% - 0%	117,121,315	-	-	-	-	117,121,315
		<u>119,303,741</u>	<u>2,075,733</u>	<u>4,902,701</u>	<u>28,532,422</u>	<u>137,000,000</u>	<u>291,814,597</u>

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

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
30 de septiembre de 2020						
Efectivo y depósitos en banco	10,686,108	-	-	-	-	10,686,108
Cuentas por cobrar comerciales	28,628,631	-	-	-	-	28,628,631
Inversión en asociadas	-	-	1,892,815	-	-	1,892,815
	<u>39,314,739</u>	<u>-</u>	<u>1,892,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,207,554</u>
30 de septiembre de 2019						
Efectivo y depósitos en banco	17,073,126	-	-	-	-	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	4,913,353	3,423,739	826,076	-	-	9,163,168
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	-	-	1,927,570
	<u>21,986,479</u>	<u>3,423,739</u>	<u>2,753,646</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,163,864</u>

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 2020

(En balboas)

28.7 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, excepto por los siguientes rubros:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Inversión en asociadas	1,892,815	1,892,815	1,927,570	1,927,570
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	-	-	5,293,429	5,293,429
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	-	-	3,399,853	3,399,853
Bonos emitidos	140,000,000	140,000,000	116,000,000	116,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000	50,000,000	50,000,000
Total de pasivos financieros	195,320,000	195,320,000	174,693,282	174,693,282

30 de septiembre de 2020	Jerarquía del valor razonable			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros				
Inversión en asociadas	-	-	1,892,815	1,892,815
Total de activos financieros	-	-	1,892,815	1,892,815
Pasivos financieros				
Bonos emitidos	-	140,000,000	-	140,000,000
Bonos subordinados	-	55,320,000	-	55,320,000
Total de pasivos financieros	-	195,320,000	-	195,320,000

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 2020

(En balboas)

30 de septiembre de 2019	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros				
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	1,927,570
Pasivos financieros				
Préstamos	-	5,293,429	-	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financieros	-	3,399,853	-	3,399,853
Bonos emitidos	-	116,000,000	-	116,000,000
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	
Total de pasivos financieros	-	174,693,282	-	124,693,282

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

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

El siguiente supuesto fue establecido por la Administración para estimar el valor razonable:

- Préstamos y bonos emitidos* - Para la valuación razonable se utilizó el valor de cotización de mercado desde la perspectiva del tenedor de los bonos como activos.

Esta estimación es subjetiva por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no puede ser determinada con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa la estimación.

29. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la NIIF 15. Al 30 de septiembre de 2020, los ingresos diferidos eran de B/.2,102,951 (2019: B/.1,844,370).

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

El movimiento del ingreso diferido del programa de lealtad (punto de oro) es el siguiente:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	1,844,370	1,999,415
Aumento del año	1,206,371	1,381,586
Cargos contra la provisión	(947,790)	(1,536,631)
Saldo al final del año	2,102,951	1,844,370

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 2020

(En balboas)

30. Arrendamientos

Activos por derecho a uso

El movimiento de los activos por derecho a uso se detalla a continuación:

	2020
Costo:	
Saldo al 1 de octubre de 2019	96,749,296
Nuevos contratos	4,387,387
Retiros	(925,339)
Ajuste	-
Saldo al final del año	<u>100,211,344</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al inicio del año	-
Gasto del periodo	10,222,378
Retiros	(925,339)
Saldo al final del año	<u>9,297,039</u>
Saldo neto	<u>90,914,305</u>
Impacto en los resultados	2020
Disminución en gasto arriendo	(12,028,667)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso	10,222,378
Aumento en gastos financieros	<u>5,426,177</u>
Total	<u>3,619,888</u>
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	2020
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	10,222,378
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	5,426,177
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	1,217,145
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	242,292
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	14,945
Arriendos pagados por anticipado	76,168
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(918,316)
	<u>16,280,789</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 2020

(En balboas)

Pasivos por arrendamientos

Pasivos por arrendamientos	2020
Año 1	6,372,218
Año 2	4,798,101
Año 3	5,134,238
Año 4	5,257,540
Año 5	5,566,537
Posteriores	67,321,903
	<u>94,450,537</u>
Menos: Intereses no devengados	-
	<u>94,450,537</u>
Porción corriente	6,372,218
Porción no corriente	88,078,319
	<u>94,450,537</u>

El movimiento de los pasivos por arrendamientos se detalla a continuación:

	2020
Saldo al 1 de octubre de 2019	96,749,296
Nuevos contratos	4,387,387
Pagos	(6,686,146)
Saldo al final del año	<u>94,450,537</u>

31. Compromisos y contingencias

Carta de crédito

El 17 de agosto de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. firmó un contrato para la emisión de carta de crédito standby con el Banco Pichincha Panamá, S. A. por el monto de B/.5,000,000 para garantizar el pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Serie A en relación con la emisión pública de bonos corporativos emitida por Inmobiliaria Don Antonio, S. A., por el monto de B/.275,000,000. La carta de crédito tiene fecha de expiración el 17 de agosto de 2021.

Construcción

El Grupo pretende llevar a cabo la construcción de un centro de distribución durante el 2021 y 2022.

Los costos de esta infraestructura serán con recursos propios de capital aportado por los accionistas.

Facilidades crediticias

El Grupo mantiene contratos de sobregiro por B/.5,200,000 y línea de crédito por B/.15,000,000 ambas con Banco General. Adicionalmente se mantiene una línea de crédito en Banistmo por B/.7,500,000.

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 2020 (En balboas)

Litigios por demandas laborales

Al 30 de septiembre de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.48,473 (septiembre de 2019 B/.478,223) más los recargos, gastos, costas e intereses que se generen en las presuntas acciones. De acuerdo a las estimaciones de los asesores legales, las probabilidades de incurrir en pérdidas no superan el 50%.

32. Gastos de ventas, generales y administrativos

Gastos de venta generales y administrativos	2020	2019
Gasto de personal y beneficios a empleados	71,289,573	64,516,812
Depreciación	17,645,495	17,714,514
Depreciación derecho a uso	10,222,378	-
Gastos de administración y ventas:		
Servicios básicos	16,066,263	19,639,631
Mantenimiento	6,961,960	6,423,942
Publicidad	6,750,179	6,758,369
Honorarios y servicios	6,430,251	3,807,815
Costos de distribución	5,803,690	4,697,274
Suministros	2,467,564	3,132,357
Comisiones	4,239,435	3,797,340
Impuestos y contribuciones	4,075,776	4,066,094
Arriendos y condominios	4,043,872	14,084,828
Guardianía	1,448,571	5,219,710
Otros gastos	8,206,472	10,011,486
	<u>66,494,033</u>	<u>81,638,846</u>
Total	<u>165,651,479</u>	<u>163,870,172</u>

33. Eventos posteriores

El 14 de octubre de 2020 se protocoliza acta de reunión celebrada el día 25 de septiembre de 2020, por la Junta de Accionistas de la sociedad anónima denominada Inversiones Río Alejandro, S. A., la cual se disuelve.

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 15 de diciembre de 2020.

* * * * *