

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

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

Estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021

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

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Informe de Compilación del Contador Público y Estados Financieros  
Consolidados al 31 de marzo de 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del contador público	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 52

## INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias al 31 de marzo de 2021 y el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de marzo de 2021. La Administración es responsable por estos estados financieros consolidados. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros consolidados que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.



Hermes Fernández Díaz  
Contador Público Autorizado  
Licencia de idoneidad No. 0409-2008

26 de mayo de 2021  
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 31 de marzo de 2021**

(En balboas)

Activos	Notas	Marzo 31, 2021 Compilado	Septiembre 30, 2020 Auditado
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	6	34,434,998	10,686,108
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	19,241,627	28,628,631
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	4,302,594	4,509,777
Inventarios, netos	9	74,796,052	75,656,066
Otros activos	16	3,904,664	1,785,526
Activos corrientes por impuestos	21	2,265,680	2,750,406
Total de activos corrientes		<u>138,945,615</u>	<u>124,016,514</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo	10	234,691,621	230,925,848
Activo por derecho a uso	28	86,474,477	90,914,305
Propiedades de inversión, neto	11	722,980	778,174
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	4,586,043	5,326,445
Inversión en asociadas	15	1,883,416	1,892,815
Impuestos por recuperar	16	2,326,763	2,381,174
Activo por impuesto diferido	21	1,911,997	2,800,416
Otros activos	16	10,539,038	10,160,058
Total de activos no corrientes		<u>392,233,426</u>	<u>394,276,326</u>
Total de activos		<u>531,179,041</u>	<u>518,292,840</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Pasivos por arrendamiento	28	5,070,306	6,372,218
Bonos emitidos	18	1,719,557	1,689,115
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	106,784,528	118,964,899
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	36,958,964	36,252,095
Obligaciones acumuladas	17	5,063,554	6,721,944
Ingresos diferidos	27	1,840,234	2,102,951
Pasivos por impuestos corrientes		165,129	66,262
Total de pasivos corrientes		<u>157,602,272</u>	<u>172,169,484</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivos por arrendamiento	28	84,476,046	88,078,319
Bonos emitidos	18	137,708,486	137,708,486
Bonos subordinados	5, 19	55,320,000	55,320,000
Pasivo por impuesto diferido	21	15,226,162	15,119,350
Provisión para pérdidas por deterioro	22	5,774,230	6,199,333
Provisión para prima de antigüedad	20	6,538,815	6,446,543
Total de pasivos no corrientes		<u>305,043,739</u>	<u>308,872,031</u>
Total de pasivos		<u>462,646,011</u>	<u>481,041,515</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	23	15,824,230	15,824,230
Capital pagado en exceso		65,905,000	35,905,000
Déficit acumulado		<u>(13,196,200)</u>	<u>(14,477,905)</u>
Total de patrimonio		<u>68,533,030</u>	<u>37,251,325</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>531,179,041</u>	<u>518,292,840</u>

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

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

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

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

por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021

(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2021		Por el periodo de seis meses terminados el 31 de marzo 2021	
		Compilado	Compilado	2021	2020
<b>INGRESOS:</b>					
Ventas netas de productos	24	153,300,351	167,335,481	336,424,309	334,206,861
Prestación de servicios	24	<u>2,996,622</u>	<u>2,388,526</u>	<u>6,163,213</u>	<u>5,203,644</u>
Total		<u>156,296,973</u>	<u>169,724,007</u>	<u>342,587,522</u>	<u>339,410,505</u>
<b>COSTO DE VENTAS</b>					
		<u>(117,441,901)</u>	<u>(125,938,543)</u>	<u>(257,091,659)</u>	<u>(252,201,074)</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>					
		38,855,072	43,785,464	85,495,863	87,209,431
<b>Gastos de administración y ventas</b>					
Salarios y beneficios a empleados	30	(34,720,522)	(41,928,627)	(73,963,552)	(85,399,779)
Depreciación y amortización	30	(16,721,927)	(17,714,631)	(34,505,930)	(35,372,241)
Depreciación y amortización	30	(4,389,151)	(4,618,456)	(8,889,338)	(9,068,595)
Depreciación derecho a uso	30	(394,033)	(2,502,991)	(2,920,904)	(5,144,359)
Gastos de ventas generales y administrativos	28-30	(13,215,411)	(17,092,549)	(27,647,380)	(35,814,584)
Otros ingresos	24	872,521	994,512	1,972,365	2,240,662
Otros gastos		<u>(34,275)</u>	<u>(50,583)</u>	<u>(179,013)</u>	<u>(112,403)</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>					
		4,972,796	2,800,766	13,325,663	3,937,911
<b>Ingresos financieros</b>					
Ingresos financieros	25	89,108	78,299	165,475	157,711
Intereses por arrendamiento	25, 28	(1,443,348)	(1,314,002)	(2,849,445)	(2,650,112)
Gastos financieros	25	<u>(3,880,499)</u>	<u>(3,970,221)</u>	<u>(7,878,237)</u>	<u>(7,892,311)</u>
<b>Participación patrimonial en asociadas</b>					
	15	(9,399)	-	(9,399)	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>					
		(271,342)	(2,405,158)	2,754,057	(6,446,801)
<b>Ingreso (gasto) por impuesto a la renta</b>					
Corriente	21	(1,413)	(5,607)	(487,121)	(5,607)
Diferido	21	(191,186)	(766,420)	(995,231)	(918,773)
Años anteriores	21	10,000	-	10,000	(5,125)
Total		<u>(182,599)</u>	<u>(772,027)</u>	<u>(1,472,352)</u>	<u>(929,505)</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERIODO</b>					
		<u>(453,941)</u>	<u>(3,177,185)</u>	<u>1,281,705</u>	<u>(7,376,306)</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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

	<b>Nota</b>	<b>Acciones comunes</b>	<b>Capital pagado en exceso</b>	<b>Utilidades no distribuidas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2019</b>	23	15,824,230	905,000	397,170	17,126,400
Pérdida del periodo		-	-	(14,863,029)	(14,863,029)
Capital pagado en exceso		-	35,000,000	-	35,000,000
Impuesto complementario pagado		-	-	(12,046)	(12,046)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2020</b>		15,824,230	35,905,000	(14,477,905)	37,251,325
Utilidad del periodo		-	-	1,281,705	1,281,705
Capital pagado en exceso		-	30,000,000	-	30,000,000
<b>Saldo al 31 de marzo de 2021</b>	23	<u>15,824,230</u>	<u>65,905,000</u>	<u>(13,196,200)</u>	<u>68,533,030</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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(En balboas)

	Notas	Marzo 31, 2021 Compilado	Marzo 31, 2020 Compilado
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (Pérdida) del periodo		1,281,705	(7,376,306)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	21	477,121	10,732
Impuesto diferido	21	995,231	918,773
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	2,474,852	2,634,091
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	25	7,878,237	7,892,311
Depreciación propiedad planta y equipo	10	8,108,521	8,574,708
Depreciación propiedades de inversión	11	5,119	5,118
Depreciación de activo por derecho a uso	28, 30	2,920,904	5,144,359
Amortización activos intangibles	13	775,698	488,769
Aumento de provisión para prima de antigüedad	20	515,308	541,285
Provisión para cuentas incobrables	8	15,033	93,182
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	27	587,556	721,902
Pérdida en ventas de activo fijo		90,398	125,920
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	9,399	-
		<u>26,135,082</u>	<u>19,774,844</u>
Variación en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	9,371,971	(1,398,001)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	207,183	(161,826)
Aumento de inventarios	9	(1,614,838)	(18,152,807)
Aumento de otros activos	16	(2,498,118)	(4,682,404)
Disminución (aumento) de impuesto por recuperar		54,411	(113,076)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	(12,180,371)	8,797,248
Aumento de cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	706,869	12,616,576
Disminución de obligaciones acumuladas	17	(1,658,390)	(623,787)
Disminución de provisión para pérdidas	22	(425,103)	(772,071)
Disminución de ingreso diferido	27	(850,273)	(766,783)
Efectivo proveniente de las operaciones		<u>17,248,423</u>	<u>14,517,913</u>
Prima de antigüedad pagada	20	(423,036)	(149,788)
Intereses pagados		(8,013,270)	(7,949,060)
Activo por impuesto diferido	23	-	-
Impuesto sobre la renta pagado		<u>106,472</u>	<u>110,652</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>8,918,589</u>	<u>6,529,717</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(11,947,744)	(18,405,188)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(35,325)	(53,966)
Producto de la venta de activos fijo		33,157	49,533
Dividendo recibido de asociada	15	-	45,000
Fondo de reserva de efectivo		-	29,679
Intereses recibidos	25	165,475	157,711
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(11,784,437)</u>	<u>(18,177,231)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento de préstamos		-	17,405,337
Aumento de sobregiros bancarios		-	9,963
Capital adicional	23	30,000,000	-
Pagos de préstamos		-	(843,130)
Pagos por pasivos por arrendamientos	28	(3,385,262)	(3,326,647)
Pagos de bonos coporativos		-	(2,900,000)
Pagos de arrendamientos financieros		-	(480,417)
Impuesto complementario	24	-	(7,342)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>26,614,738</u>	<u>9,857,764</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>23,748,890</u>	<u>(1,789,750)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>10,686,108</u>	<u>13,533,316</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	<u>34,434,998</u>	<u>11,743,566</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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(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 ciudad de Panamá, corregimiento de San Francisco Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, Edificio Oficinas Corporativas.

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

##### **2.1 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.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

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. 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.

**2.2 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.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** (Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (En balboas)

---

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.

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 y 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(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-medicación, 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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 adquiriente reconoce ajustes a los importes provisionales o reconoce activos o pasivos adicionales necesarios para reflejar la información nueva obtenida con relación a hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que de conocerse, hubieran afectado la medición de los importes reconocidos en esa fecha.

### **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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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 28).

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** (Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

### **Notas a los estados financieros consolidados por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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.

#### **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

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

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(En balboas)

---

diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que pueda utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al de una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Adicionalmente, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y por participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que el Grupo es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales utilizar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

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

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

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

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

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

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

Los terrenos no son depreciados.

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

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones, registrado sobre una base prospectiva.

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

Edificios	40 años
Mejoras	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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

Baja de activos intangibles

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

**3.14 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021** (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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**3.18.3 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros al 31 de marzo de 2021 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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 período, las empresas del Grupo realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Grupo:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
Compras	12,295,816	-
Servicios de vigilancia	<u>1,924</u>	<u>19,857</u>

**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:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Set Rey S.A.	<u>4,302,594</u>	<u>4,509,777</u>
Total	<u>4,302,594</u>	<u>4,509,777</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Empresas Rey, S. A.	10,609,945	10,609,945
Agroindustrial Rey, S. A.	12,726,378	13,089,985
Rey Holdings Corp.	8,462,342	7,298,714
WRT Word Enterprises	3,455,544	4,782,838
W S & Asociados Panama, S. A.	954,483	213,647
Corporación Favorita C. A.	<u>750,272</u>	<u>256,966</u>
Total	<u>36,958,964</u>	<u>36,252,095</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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**5.3 Deudas con partes relacionadas**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Bonos subordinados		
Bonos Serie B-2 - Resolución No. SMV 51-12	-	20,000,000
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	<u>55,320,000</u>	<u>35,320,000</u>
Total	<u>55,320,000</u>	<u>55,320,000</u>

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp., tienen una tasa de interés del 12% (Véase nota 19).

**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:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
Salarios y otros beneficios	<u>1,193,699</u>	<u>759,745</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:

	<b>Marzo 31, 2020</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Cajas menudas	66,560	65,504
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	602,740	557,560
Fondo de cambio de monedas	282,902	324,889
Cuentas corrientes	<u>33,482,796</u>	<u>9,738,155</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>34,434,998</u>	<u>10,686,108</u>

**7. Transacciones no monetarias**

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Tarjetas de crédito y débito	933,825	754,079
Clientes	19,960,627	29,507,710
Sub-total	<u>20,894,452</u>	<u>30,261,789</u>
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1,652,825)</u>	<u>(1,633,158)</u>
Total	<u>19,241,627</u>	<u>28,628,631</u>

Durante los meses de marzo de 2020 a marzo de 2021 se han dado importantes ventas al sector gubernamental bajo la facilidad de pago del programa Bono Solidario, Beca Digital, así como ventas de tarjetas de regalo.

**8.1 Cuentas por cobrar comerciales**

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Por vencer	8,981,110	17,938,710
1 a 30	3,646,578	7,309,520
31 a 60	2,943,113	1,395,226
61 a 180	2,741,473	1,242,457
181 a 360	662,640	462,903
Mayor 360	<u>1,919,538</u>	<u>1,912,973</u>
Total	<u>20,894,452</u>	<u>30,261,789</u>

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo inicial	1,633,158	2,294,826
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	15,033	93,182
Ajuste	44,043	-
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos	(39,409)	(754,850)
	<hr/>	<hr/>
Saldo al cierre del año	<u>1,652,825</u>	<u>1,633,158</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.

	<b>Antigüedad de las cuentas por cobrar</b>						
<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>Por Vencer</u>	<u>&lt;30</u>	<u>31 - 60</u>	<u>61 - 90</u>	<u>91 - 120</u>	<u>&gt; 120</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	2.8%	11.0%	2.7%	7.0%	16.9%	24.8%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	8,874,661	3,633,723	2,921,593	2,214,313	408,688	2,841,474	20,894,452
Pérdida crediticia esperada	245,525	398,979	77,695	155,395	69,183	706,048	1,652,825

	<b>Antigüedad de las cuentas por cobrar</b>						
<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>Por Vencer</u>	<u>&lt;30</u>	<u>31 - 60</u>	<u>61 - 90</u>	<u>91 - 120</u>	<u>&gt; 120</u>	<u>Total</u>
Tasa de pérdida esperada	0.3%	1.3%	1.8%	18.9%	57.2%	43.5%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	17,938,710	7,309,520	1,395,226	562,695	146,618	2,909,020	30,261,789
Pérdida crediticia esperada	58,503	92,447	25,372	106,319	83,834	1,266,683	1,633,158

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**9. Inventarios**

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Mercaderías</b>		
Abarrotes	22,420,161	21,022,668
Hogar	8,026,807	6,015,362
Cuidado personal	10,846,183	10,503,190
Cuidado del hogar	6,212,383	6,523,879
Alimentos frescos	9,842,111	9,971,066
Recetario y OTC	18,070,597	20,658,207
Suministros y otros	838,799	972,392
Importaciones en tránsito	645,123	1,701,012
Sub-total	<u>76,902,164</u>	<u>77,367,776</u>
Reserva para inventario	<u>(2,106,112)</u>	<u>(1,711,710)</u>
Total	<u>74,796,052</u>	<u>75,656,066</u>

Movimiento de la provisión para inventarios:

	<b>Marzo 31, 2020</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo inicial	1,711,710	2,203,830
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	2,474,852	4,392,367
Cargos contra la provisión	<u>(2,080,450)</u>	<u>(4,884,487)</u>
Saldo al cierre del año	<u>2,106,112</u>	<u>1,711,710</u>

**10. Propiedad, planta y equipo**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
<b>Importe neto en libros de:</b>		
Terrenos	66,122,938	66,072,863
Edificios	87,557,964	89,149,280
Mejoras	30,469,881	32,927,305
Planta, equipo y autos	34,098,636	37,218,437
Construcción en proceso	<u>16,442,202</u>	<u>5,557,963</u>
Total neto de depreciación acumulada	<u>234,691,621</u>	<u>230,925,848</u>

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
<b>Costo</b>							
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	117,607,580	68,811,525	139,305,954	1,479,992	2,374,581	386,289,163
Adiciones	9,796,023	3,843,608	2,951,542	5,214,974	5,495,003	-	26,861,150
Adquisición de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	3,173,965	3,465,815	-	163,415	6,803,195
Reclasificaciones	(432,691)	432,691	827,654	468,921	(1,377,032)	(2,211,166)	(2,291,623)
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
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
Adiciones	-	-	237,260	614,948	11,095,536	-	11,947,744
Retiros	-	-	209,536	221,850	-	-	431,386
Reclasificaciones	50,075	(59,657)	188,491	82,492	(211,297)	-	50,104
Saldo al 31 de marzo de 2021	66,122,938	121,824,222	69,232,971	141,999,624	16,442,202	-	415,621,957
<b>Depreciación acumulada</b>							
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	1,997,701	163,346,199
Gasto por depreciación	-	3,028,058	5,445,693	8,174,130	-	-	16,647,881
Adquisición de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	2,066,756	2,767,400	-	163,415	4,997,571
Reclasificaciones	-	-	-	(32,576)	-	(1,834,286)	(1,866,862)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	-	32,734,599	36,089,451	104,305,597	-	-	173,129,647
Saldo al 30 de septiembre de 2020	-	32,734,599	36,089,451	104,305,597	-	-	173,129,647
Gasto por depreciación	-	1,531,659	2,771,053	3,805,809	-	-	8,108,521
Retiros	-	-	98,636	209,196	-	-	307,832
Reclasificaciones	-	-	1,222	(1,222)	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2021	-	34,266,258	38,763,090	107,900,988	-	-	180,930,336
Costo neto al 31 de marzo de 2021	66,122,938	87,557,964	30,469,881	34,098,636	16,442,202	-	234,691,621
Costo neto al 30 de septiembre 2019	66,072,863	89,149,280	32,927,305	37,218,437	5,557,963	-	230,925,848

Las obras de construcción en proceso al 31 de marzo de 2021 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:

	Marzo 31, 2021	Septiembre 30, 2020
Equipo electrónico	1,245,842	633,902
Estantería	1,502,364	257,448
Maquinaria y equipo	614,264	198,118
Mejoras	10,693,847	3,248,780
Neveras y vitrinas	2,102,329	1,114,276
Software y licencias	199,587	35,475
Total de construcción en proceso	16,442,202	5,557,963

**10.1 Activos entregados en garantía**

Al 31 de marzo de 2021 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente B/.199,328,500 para garantizar bonos del Grupo (septiembre 2020: B/.199,328,500). (Véase Nota 18).

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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 y Centro Comercial Las Uvas. Estos locales han sido alquilados a terceros.

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Saldo al inicio del año	840,727	840,727
Retiros y reclasificaciones	(50,075)	-
Costo al final del período	<u>790,652</u>	<u>840,727</u>
Depreciación acumulada, al inicio del año	62,553	52,317
Gasto de depreciación	5,119	10,236
Depreciación acumulada, al final del período	<u>67,672</u>	<u>62,553</u>
Propiedades de inversión, neto	<u>722,980</u>	<u>778,174</u>

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

Al 31 de marzo de 2021, 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**

<b>31 de marzo de 2021</b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos financieros</b>				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750
<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos financieros</b>				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**12. Plusvalía**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Costo	<u>49,097,091</u>	<u>49,097,091</u>

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(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.

<b>Costo</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo inicial	18,052,386	18,453,121
Adiciones	35,325	555,572
Retiros y reclasificaciones	(29)	(956,307)
Saldo al final del período	18,087,682	18,052,386
<b>Amortización y deterioro del valor acumulados</b>		
Saldo inicial	12,725,941	12,124,372
Gasto por amortización	775,698	988,138
Retiros y reclasificaciones	-	(386,569)
Saldo al final del período	13,501,639	12,725,941
Activo intangible neto al final del período	4,586,043	5,326,445

**14. Subsidiarias**

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 31 de marzo de 2021 son los siguientes:

<b>Nombre de la subsidiaria</b>	<b>Actividad principal</b>	<b>Lugar de constitución y operaciones</b>	<b>Proporción de participación accionaria y poder de voto</b>
Forestadora Rey, S.A.	Desarrolla programas de forestación	Panamá	100%
Empresas Metro, S.A.	Inversión	Panamá	100%
Tiendas de Conveniencia, S.A.	Venta al por menor de bienes de consumo	Panamá	100%
Centro Comercial Las Uvas, S.A.	Arrendamiento	Panamá	100%

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**15. Inversión en asociadas**

Al 31 de marzo de 2021, 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	Marzo 31, 2021	Septiembre 30, 2020
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,791,864	1,791,705
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50.00%	-	-
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	38,342	69,040
Santiago Investment Group	Bienes raíces	Panamá	16.00%	-	-
W. S. & Asociados	Construcción	Panamá	30.00%	53,210	32,070
				<u>1,883,416</u>	<u>1,892,815</u>

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

Asociadas	Fecha de Información Financiera	31 de marzo de 2021						
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	31-mar-21	5,376,984	856	5,376,128	14,940	9,238	5,702	158
Inversiones Cautivas, S.A.	31-mar-21	42,813,996	32,430,415	10,383,581	13,308	771,973	(758,665)	-
Penonomé Investment Group	31-mar-21	11,671,672	11,389,122	282,550	569,797	762,835	(193,038)	(30,697)
Santiago Investment Group, S.A.	31-mar-21	2,400,044	6,531,199	(4,131,155)	95,511	144,703	(49,192)	-
W.S. & Asociados Panamá, S.A.	31-mar-21	822,784	645,416	177,368	705,830	611,179	94,651	21,140
Total								<u>(9,399)</u>

Asociadas	Fecha de Información Financiera	30 de septiembre de 2020						
		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 Group	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. & Asociados Panamá, S.A.	30-sep-20	358,457	272,889	85,568	431,228	428,376	2,852	22,962
Total								<u>10,245</u>

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/.3,269,852 (31 de marzo de 2021) (2020: B/.3,694,955) (Ver Nota 22) que corresponde al 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A. en dicha asociada.

Al 31 de marzo de 2021, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,465,057, 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, este

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

préstamo cuenta con una fianza mancomunada de los accionistas, en la cual Inmobiliaria Don Antonio, S. A., garantiza su pago hasta por la suma B/. 15,400,000.

**16. Otros activos e impuestos por recuperar**

**Otros activos**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Fondo de cesantía	9,525,008	9,107,078
Pagos anticipados	3,213,233	1,464,533
Depósitos en garantía	798,394	834,336
Cuentas por cobrar	218,644	218,644
Impuestos de Inmueble y Municipales	682,654	258,803
Reclamo por cobrar	5,769	62,190
	<hr/>	<hr/>
Total	14,443,702	11,945,584
Corriente	3,904,664	1,785,526
No corriente	10,539,038	10,160,058
	<hr/>	<hr/>
	14,443,702	11,945,584

**Impuestos por recuperar**

Los impuestos por recuperar al 31 de marzo de 2021 por B/. 2,326,763 (Sept. 2020: B/. 2,381,174) corresponden a créditos de Impuestos de Transferencia de Bienes Inmuebles 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.

**17. Cuentas por pagar y obligaciones acumuladas**

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Cuentas por pagar comerciales	98,064,055	112,365,380
Intereses por pagar	3,069,044	920,187
Otras cuentas por pagar	5,651,429	5,679,332
	<hr/>	<hr/>
	106,784,528	118,964,899

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.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**Obligaciones acumuladas:**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Beneficios sociales	3,878,492	5,526,997
Caja de Seguro Social de Panamá	1,185,062	1,194,947
	<u>5,063,554</u>	<u>6,721,944</u>

**18. Bonos emitidos**

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Año 2021	1,750,000	1,750,000
Año 2022	7,000,000	7,000,000
Año 2023	7,000,000	7,000,000
Año 2024	7,000,000	7,000,000
Año 2025	7,350,000	7,350,000
Año 2026	8,400,000	8,400,000
Año 2027	8,400,000	8,400,000
Año 2028	8,400,000	8,400,000
Año 2029	8,400,000	8,400,000
Año 2030	76,300,000	76,300,000
Total de pagos futuros	<u>140,000,000</u>	<u>140,000,000</u>
Menos: costos de emisión por amortizar	<u>(571,957)</u>	<u>(602,399)</u>
Total	<u>139,428,043</u>	<u>139,397,601</u>
Porción corriente	1,719,557	1,689,115
Porción no corriente	<u>137,708,486</u>	<u>137,708,486</u>
Total	<u>139,428,043</u>	<u>139,397,601</u>

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30, 2020</b>
Saldo al inicio del año	139,397,601	114,262,142
Emisión de bonos	-	140,000,000
Costo de emisión de bonos	30,442	1,135,459
Pagos	-	(116,000,000)
Saldo al final del año	<u>139,428,043</u>	<u>139,397,601</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).

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.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por serie al 31 de marzo de 2021:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
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 31 de marzo de 2021		140,000,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2020		140,000,000			

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, 01090400020000000, 0903047002000, 0503041059000, 30121130022, 060103005004033057, 06010100500403378.

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de intereses acumulados es de B/.3,069,044 Sept. (2020: B/.920,187).

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

### 19. 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 31 de marzo de 2021, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie C asciende a B/.55,320,000. Los bonos subordinados Serie C colocados por B/.55,320,000 pagan una tasa de interés de 12% con vencimiento en agosto de 2050.

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 31 de marzo de 2021 y 30 de septiembre de 2020:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
C	Resolución No. SMV 364-20	55,320,000	12.00%	28/08/2050	Ver detalle arriba
Saldo al 31 de marzo de 2021		55,320,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2020		55,320,000			

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**20. Provisión para prima de antigüedad**

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo al inicio del período	6,446,543	6,261,598
Aumento del período	515,308	1,256,797
Cargos contra la provisión	(423,036)	(1,071,852)
Saldo al final del período	<u>6,538,815</u>	<u>6,446,543</u>

El saldo al 31 de marzo de 2021 en el fondo de cesantía es de B/.9,525,008 (sept. 2020: B/.9,107,078). Véase nota 16.

**21. 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 31 de marzo de 2021 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 declaraciones inspeccionadas.

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

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

La Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, aclara cuándo una distribución de dividendos está sujeta al impuesto y específicamente indica las situaciones que desencadenan el impuesto. Como parte de la Ley No.49 del 17 de septiembre de 2009, todas las empresas que tienen un "Aviso de Operaciones" están obligadas a retener un impuesto del 10% sobre los dividendos pagados de utilidades de fuente panameña y un 5% de impuesto sobre dividendos pagados de utilidades de fuente extranjera. Las empresas ubicadas en una Zona Libre de Panamá deben pagar un impuesto del 5% sobre los dividendos en la distribución de ganancias, independientemente de la fuente de utilidades (y también deben tener un Aviso de Operaciones).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 31 de marzo de 2021, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S. A., y Forestadora Rey, S. A.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

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

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

	Por el período de seis meses terminados el 31 de marzo	
	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	484,727	-
Ganancias de capital	2395	5607
Ajustes reconocidos en el año corriente	(10,000)	5,125
Total Impuesto sobre la renta corriente	<u>477,122</u>	<u>10,732</u>
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	106,812	296,084
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	273,143	243,996
Amortización de intangible	-	(9,758)
Impuesto diferido por bonificación empleados	615,276	388,451
Total impuesto sobre la renta diferido	<u>995,231</u>	<u>918,773</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>1,472,353</u>	<u>929,505</u>

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

	Marzo 31, 2021 (Compilado)	Septiembre 30, 2020 (Auditado)
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	15,119,350	14,653,966
Más: Depreciación acelerada de activos	106,812	465,384
Impuesto diferido activo, al final del año	<u>15,226,162</u>	<u>15,119,350</u>

Al 31 de marzo 2021, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/. 1,911,997 (septiembre 2020: B/. 2,800,416) basado en: pérdidas fiscales periodo 2019 por B/. 2,702,278, para 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

El activo corriente por impuestos al 31 de marzo de 2021 es por B/. 2,265,680; y B/. 2,750,406 al 30 de septiembre de 2020, respectivamente, corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Marzo 31, 2021</u>
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de activos fijos	10,209,641	106,812	10,316,453
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	<u>15,119,350</u>	<u>106,812</u>	<u>15,226,162</u>
	<u>Septiembre 30, 2019</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Septiembre 30, 2020</u>
Diferencias temporarias:			
Amortización de intangibles	131,738	(131,738)	-
Depreciación acelerada de activos fijos	9,612,519	597,122	10,209,641
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	<u>14,653,966</u>	<u>465,384</u>	<u>15,119,350</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.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**22. Provisión para pérdidas por deterioro**

Al 31 de marzo de 2021 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Provisión para pérdidas por deterioro</b>		
Inversiones Cautivas, S. A.	3,269,852	3,694,955
Tiendas de Conveniencia, S. A.	2,274,824	2,274,824
Inversiones Río Alejandro, S. A.	229,554	229,554
	<u>5,774,230</u>	<u>6,199,333</u>

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

**23. Patrimonio**

Al 31 de marzo de 2021, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (sept. 2020: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (sept. 2020: 1,582,423 acciones).

**24. Ingresos operacionales**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
<b>Venta de productos</b>		
Abarrotes	99,328,997	106,334,141
Alimentos frescos	138,280,404	130,209,408
Hogar	8,188,424	13,813,439
Cuidado personal	24,671,483	26,141,676
Cuidado del hogar	25,573,285	17,266,930
Recetario y OTC	39,628,990	40,337,507
Suministros y otros	752,726	103,760
Total	<u>336,424,309</u>	<u>334,206,861</u>
<b>Prestación de servicios</b>		
Alquileres	1,338,334	1,228,684
Otros ingresos	4,824,879	3,974,960
Total	<u>6,163,213</u>	<u>5,203,644</u>
<b>Otros ingresos</b>		
Comisiones	720,809	1,164,963
Otros ingresos	1,251,556	1,075,699
Total	<u>1,972,365</u>	<u>2,240,662</u>

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**25. Costos financieros**

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	23,314	19,178
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	142,161	138,533
	<u>165,475</u>	<u>157,711</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Costos financieros por financiamientos	(869,705)	(428,439)
Costos financieros por bonos	(6,959,477)	(7,340,587)
Otros gastos bancarios	(49,055)	(123,285)
	<u>(7,878,237)</u>	<u>(7,892,311)</u>
Intereses por arrendamiento	<u>(2,849,445)</u>	<u>(2,650,112)</u>
Total neto	<u>(10,562,207)</u>	<u>(10,384,712)</u>

**26. Instrumentos financieros**

**26.1 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 (bonos como se detalla en la Notas 18, 19 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**26.2 Categorías de instrumentos financieros**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y saldos en bancos	34,434,998	10,686,108
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	19,241,627	28,628,631
Inversión en asociadas	1,883,416	1,892,815
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos emitidos	140,000,000	140,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales	106,784,528	118,964,899

**26.3 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).

**26.4 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.

**26.5 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.

**26.6 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 29 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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**26.6.1 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.

31 de marzo de 2021	Promedio tasa de interés	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
Bonos emitidos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	-	-	1,750,000	36,750,000	101,500,000	140,000,000
Bonos subordinados	12.00%	-	-	-	-	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	106,784,528	-	-	-	-	106,784,528
		106,784,528	-	1,750,000	36,750,000	156,820,000	302,104,528

30 de septiembre de 2020	Promedio tasa de interés	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
Bonos emitidos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	-	-	-	30,100,000	109,900,000	140,000,000
Bonos subordinados	12.00%	-	-	-	-	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	118,964,899	-	-	-	-	118,964,899
		118,964,899	-	-	30,100,000	165,220,000	314,284,899

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.

31 de marzo de 2021	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo y depósitos en banco	34,434,998	-	-	-	-	34,434,998
Cuentas por cobrar comerciales	19,241,627	-	-	-	-	19,241,627
Inversión en asociadas	-	-	1,883,416	-	-	1,883,416
	53,676,625	-	1,883,416	-	-	55,560,041

30 de septiembre de 2020	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
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
	39,314,739	-	1,892,815	-	-	41,207,554

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**26.7 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:

	Marzo 31, 2021		Septiembre 30, 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Inversión en asociadas	1,883,416	1,883,416	1,183,416	1,183,416
Total de activos financieros	1,883,416	1,883,416	1,183,416	1,183,416
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos emitidos	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000	55,320,000	55,320,000
Total de pasivos financieros	195,320,000	195,320,000	195,320,000	195,320,000
<b>Jerarquía del valor razonable</b>				
<b>31 de marzo de 2021</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos financieros</b>				
Inversión en asociadas	-	-	1,883,416	1,883,416
Total de activos financieros	-	-	1,883,416	1,883,416
<b>Pasivos financieros</b>				
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 los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

30 de septiembre de 2020	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros</b>				
Inversión en asociadas	-	-	1,892,815	1,892,815
Total de activos financieros	-	-	1,892,815	1,892,815
<b>Pasivos financieros</b>				
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

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:

a. *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.

**27. Ingresos diferidos**

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la NIIF 15. Al 31 de marzo de 2021, los ingresos diferidos eran de B/. 1,840,234 (sept. 2020: B/. 2,102,951).

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:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo al inicio del año	2,102,951	1,844,370
Aumento del año	587,556	1,206,371
Cargos contra la provisión	(850,273)	(947,790)
Saldo al final del año	1,840,234	2,102,951

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**28. Arrendamientos**

**Activos por derecho a uso**

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Costo:</b>		
Saldo inicial	100,211,344	96,749,296
Nuevos contratos	38,402,501	4,387,387
Retiros	(42,067,073)	(925,339)
Saldo al final del periodo	<u>96,546,772</u>	<u>100,211,344</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Saldo al inicio del año	9,297,039	-
Gasto del periodo	5,216,360	10,222,378
Retiros	(4,441,104)	(925,339)
Saldo al final del periodo	<u>10,072,295</u>	<u>9,297,039</u>
Saldo neto	<u>86,474,477</u>	<u>90,914,305</u>
<b>Impacto en los resultados</b>		
	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
Disminución en gasto arriendo	(6,234,707)	(5,976,757)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso, neto de bajas	2,920,904	5,144,359
Aumento en gastos financieros	2,849,445	2,650,112
Total	<u>(464,358)</u>	<u>1,817,714</u>
<b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados</b>		
	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Marzo 31, 2020</b>
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso, neto de bajas	2,920,904	5,144,359
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	2,849,445	2,650,112
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	733,016	783,122
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	125,974	167,449
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	20,676	8,756
Arrendos pagados por anticipado	-	76,168
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(311,475)	(364,184)
	<u>6,338,540</u>	<u>8,465,782</u>

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

**Pasivos por arrendamientos**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>		
Año 1	5,070,306	6,372,218
Año 2	5,552,000	4,798,101
Año 3	5,027,362	5,134,238
Año 4	5,222,895	5,257,540
Año 5	5,601,601	5,566,537
Posteriores	63,072,188	67,321,903
	<u>89,546,352</u>	<u>94,450,537</u>
Menos: Intereses no devengados	-	-
	<u>89,546,352</u>	<u>94,450,537</u>
Porción corriente	5,070,306	6,372,218
Porción no corriente	84,476,046	88,078,319
	<u>89,546,352</u>	<u>94,450,537</u>

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Septiembre 30 2020</b>
Saldo al inicio del periodo	94,450,537	96,749,296
Nuevos contratos	38,402,501	4,387,387
Bajas contratos	(39,921,424)	-
Pagos	(3,385,262)	(6,686,146)
Saldo al final del periodo	<u>89,546,352</u>	<u>94,450,537</u>

**29. 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.

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

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)

#### 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 mantienen las siguientes líneas de crédito: Banistmo por B/.5,000,000, St. Georges Bank por B/.17,000,000 y Bladex por B/.10,000,000.

#### Litigios por demandas laborales

Al 31 de marzo de 2021, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.163,191 (septiembre de 2020 B/.48,473) 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%.

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

	Marzo 31, 2021	Marzo 31, 2020
<b>Gastos de venta generales y administrativos</b>		
Gasto de personal y beneficios a empleados	34,505,930	35,372,241
Depreciación	8,889,338	9,068,595
Depreciación derecho a uso	2,920,904	5,144,359
Gastos de administración y ventas:		
Costos de distribución	2,979,578	2,788,926
Servicios básicos	7,371,503	9,022,403
Suministros	1,017,085	1,411,074
Arriendos y condominios	1,823,663	2,340,635
Mantenimiento	3,571,542	3,363,971
Comisiones	1,845,867	1,924,587
Publicidad	2,479,435	4,353,914
Impuestos y contribuciones	1,958,806	2,088,951
Guardianía	361,034	986,141
Honorarios y servicios	1,182,694	3,266,032
Otros gastos	3,056,173	4,267,950
	<u>27,647,380</u>	<u>35,814,584</u>
Total	<u>73,963,552</u>	<u>85,399,779</u>

### 31. Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de marzo de 2021 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de mayo de 2021, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse, de lo cual no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

**Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A.)

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

**32. 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 26 de mayo de 2021.

\* \* \* \* \*



# **Corporación Favorita C.A. y Subsidiarias**

*Estados Financieros Consolidados al y por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2020 e Informe de  
los Auditores Independientes*

## **CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL Y POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera consolidado	7
Estado de resultado integral consolidado	8
Estado de cambios en el patrimonio consolidado	10
Estado de flujos de efectivo consolidado	11
Notas a los estados financieros consolidados	13

#### **Abreviaturas:**

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF 9	Norma Internacional de Información Financiera 9 Instrumentos Financieros
NIIF 15	Norma Internacional de Información Financiera 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes
NIIF 16	Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
PCE	Pérdida de Crédito Esperada
SRI	Servicio de Rentas Internas
SPPI	Sólo pago de principal e intereses
UGE	Unidad Generadora de Efectivo
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Corporación Favorita C.A. y subsidiarias:

### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de Corporación Favorita C.A. y subsidiarias (el "Grupo") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la situación descrita en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Corporación Favorita C.A. y subsidiarias al 31 de diciembre del 2020, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión calificada**

Hasta la fecha de emisión de este informe, la Administración del Grupo no dispone de los estados financieros definitivos de CEMACO C.A. (Costa Rica) por el año terminado el 31 de diciembre del 2020; por tal razón, los estados financieros consolidados adjuntos del Grupo, no incluyen las transacciones, ingresos, costos, gastos y revelaciones de la mencionada subsidiaria por dicho período. En razón de esta circunstancia, no nos ha sido factible determinar los posibles efectos en los estados financieros consolidados adjuntos, que podrían derivarse de la inclusión de las transacciones, ingresos, costos y gastos de la referida subsidiaria en los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2020.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*". Somos independientes de Corporación Favorita C.A. y subsidiarias de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

## **Cuestiones clave de auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Reconocimiento de ingresos

Debido a la naturaleza del negocio de la industria detallista, el Grupo genera a diario un elevado número de transacciones en sus puntos de venta de cada uno de sus segmentos operativos, dichas transacciones se procesan y registran automáticamente e involucran que el Grupo implemente controles automáticos y manuales sobre los procesos de facturación, emisión de notas de crédito, asignación adecuada de perfiles de usuario e interfaces de cierres de puntos de venta para la contabilización de los ingresos. Debido a los asuntos descritos anteriormente y a que el apropiado reconocimiento de ingresos depende de que los procesos automáticos operen eficazmente, estas situaciones han sido consideradas una cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación:

- Realizamos pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa de los controles automáticos sobre la facturación, emisión de notas de crédito, asignación adecuada de perfiles de usuario e interfaces ocurridas una vez cerrado el punto de venta.
- Entendimos y analizamos el proceso de registro y conciliación diaria de los ingresos. Seleccionamos una muestra representativa de cierres de puntos de venta del período sujeto a auditoría y revisamos el cierre de caja de estas localidades. Realizamos el seguimiento de los resultados del cierre de caja con los registros contables de ingresos procesados en el día inmediato posterior con el propósito de identificar si fueron apropiadamente registrados.
- Analizamos las conciliaciones bancarias con el propósito de identificar partidas no contabilizadas apropiadamente como depósitos bancarios, los cuales están relacionados con el proceso de cierre de cajas de una muestra representativa de puntos de venta y cuya contrapartida esté contabilizada dentro de la cuenta contable de ingresos por venta de mercaderías.

Adicionalmente, evaluamos las revelaciones relacionadas con el reconocimiento de ingresos en los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestras pruebas cumplieron con el objetivo para las cuales fueron diseñadas.

### Adquisición de negocios y asignación del precio de compra

Tal como se describe con más detalle en la nota 14 a los estados financieros consolidados adjuntos, el 8 de agosto del 2019 y el 20 de mayo del 2020, la Corporación adquirió el 25% y el 26% del capital accionario de Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska) por US\$12.7 millones y US\$12.5 millones, respectivamente, tomando de esta manera el control del mencionado Grupo. Para dicha adquisición, la Corporación realizó una asignación del precio de compra de la contraprestación del negocio asignando a los valores razonables de los distintos activos y pasivos, incluyendo aquellas contingencias significativas identificadas en el negocio adquirido. La asignación del precio de compra y el valor razonable requiere de especialistas que apoyen en el análisis contable de la determinación de la contraprestación transferida, y los demás requerimientos establecidos en una combinación de negocios; por tal razón, consideramos como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación:

- Revisamos la documentación soporte correspondiente a las adquisiciones (actas de directorio, contratos, transferencias bancarias, entre otros) y analizamos el adecuado registro de la contraprestación total transferida.
- Evaluamos la adquisición de negocios por etapas y la identificación de los activos adquiridos y obligaciones asumidas revelados en la Nota 14 a los estados financieros consolidados adjuntos, de acuerdo a lo establecido en la norma contable aplicable respectiva.
- Con el apoyo de especialistas internos, verificamos los valores razonables de los activos y pasivos identificados por la Administración del Grupo en dicha adquisición, mediante la verificación de las técnicas de valoración utilizadas en la determinación de los valores razonables de los activos tangibles e intangibles, evaluamos los supuestos utilizados en los procesos de valoración efectuados, y los activos intangibles identificados y valorados (marcas y relacionamiento con clientes), así como la estimación del crédito mercantil (goodwill) resultante en el proceso de adquisición.

Adicionalmente, evaluamos las revelaciones relacionadas con la combinación de negocios en los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestras pruebas cumplieron con el objetivo para las cuales fueron diseñadas.

*Pruebas de deterioro de las marcas, lista y relacionamiento con clientes y del crédito mercantil (goodwill)*

Al 31 de diciembre del 2020, el Grupo mantiene registrado como activos intangibles: marcas (US\$55.7 millones), lista y relacionamiento con clientes (US\$6.5 millones) y crédito mercantil (goodwill) (US\$51.7 millones). Como se explica con más detalle en las Notas 11 y 14 a los estados financieros consolidados adjuntos, las marcas, la lista y relacionamiento con clientes y el crédito mercantil se prueban anualmente por deterioro a nivel de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE's). El deterioro existe cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable, el cual es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la prueba anual del deterioro de las marcas, lista y relacionamiento con clientes y del crédito mercantil (goodwill) preparada por la Administración del Grupo, en razón de que, involucra alto juicio debido a los supuestos significativos (costo promedio ponderado de capital, la tasa de crecimiento de ingresos, el margen de operación, capital de trabajo y el valor terminal, los cuales se ven afectados por las expectativas de los mercados o condiciones económicas futuras) necesarios para determinar el valor recuperable de las UGE's. Las pruebas de deterioro requieren de especialistas que apoyen en la determinación de indicios de deterioro y evaluación de los juicios de la Administración en las estimaciones realizadas.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación:

- Obtuvimos el entendimiento, evaluamos el diseño y la implementación de los controles sobre el proceso de revisión de los indicios de deterioro de las marcas, lista y relacionamiento con clientes y el crédito mercantil (goodwill) del Grupo durante el período actual, incluyendo los controles de la Administración sobre la revisión de los supuestos significativos descritos anteriormente, la información financiera proyectada y el modelo de valuación utilizado para desarrollar dichas estimaciones.
- Evaluamos la metodología y los supuestos significativos mencionados anteriormente, así como los datos subyacentes utilizados por el Grupo en su análisis.

- Involucramos a nuestros especialistas internos para evaluar los supuestos significativos y la metodología usada por el Grupo, con la revisión de la exactitud histórica de las estimaciones y proyecciones de la administración, a través de los siguientes procedimientos:
  - (i) Comparando con la información actual y obteniendo las explicaciones apropiadas sobre las diferencias, si las hubiere;
  - (ii) Examinamos y analizamos el soporte de las estimaciones actuales y proyecciones de la administración;
  - (iii) Comparamos con las tendencias económicas y de la industria; y,
  - (iv) Evaluamos si el modelo de negocio del Grupo, la base de clientes o la combinación de productos y otros factores podrían afectar significativamente la información financiera proyectada; y, por consiguiente, el valor razonable de las UGE's que resultaría de los cambios en los supuestos, centrándonos en las tasas compuestas de crecimiento anual y en el costo promedio ponderado de capital, principalmente.

Los resultados de nuestras pruebas cumplieron con los objetivos para las cuales fueron diseñadas.

### **Información presentada en adición a los estados financieros consolidados**

La Presidencia Ejecutiva y el Directorio son responsables por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto al Directorio y Accionistas del Grupo.

### **Responsabilidad del Directorio y Presidencia Ejecutiva del Grupo por los estados financieros consolidados**

El Directorio y la Presidencia Ejecutiva son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por el Directorio y la Presidencia Ejecutiva como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio y la Presidencia Ejecutiva son responsables de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que el Directorio y la Presidencia Ejecutiva tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

El Directorio y la Presidencia Ejecutiva son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Grupo.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Grupo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades 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, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Grupo respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los responsables de la Administración del Grupo, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



Quito, Mayo 28, 2021  
Registro No. 019



Mario Hidalgo  
Socio  
Licencia No. 22266

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/20</u></b> <b>(en miles de U.S. dólares)</b>	<b><u>31/12/19</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		53,267	54,735
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	260,537	245,236
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	28	1,393	8,297
Inversiones en activos financieros	6	441,419	265,769
Inventarios	7	465,864	489,860
Activos por impuestos corrientes	18	7,766	5,357
Otros activos		<u>14,650</u>	<u>17,390</u>
Total activos corrientes		<u>1,244,896</u>	<u>1,086,644</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inversiones en activos financieros	6	4,268	101,797
Propiedades, maquinaria y equipos	8	1,313,818	1,279,679
Propiedades de inversión	9	143,565	142,333
Activos por derecho de uso	10	212,980	213,680
Crédito mercantil (Goodwill)	11	51,673	49,963
Activos intangibles	12	109,934	90,148
Inversiones en asociadas	13	38,665	35,108
Activos por impuestos diferidos	18	17,355	7,657
Activos por impuestos no corrientes	18	2,646	3,049
Otros activos		<u>16,179</u>	<u>17,487</u>
Total activos no corrientes		<u>1,911,083</u>	<u>1,940,901</u>
TOTAL		<u>3,155,979</u>	<u>3,027,545</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

---

  
Andrew Wright  
Vicepresidente Ejecutivo

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/20</u> <u>(en miles de U.S. dólares)</u>	<u>31/12/19</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	15	30,249	259,814
Pasivos por arrendamientos	16	17,081	19,509
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	353,946	370,695
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas	28	21,640	16,194
Pasivos por impuestos corrientes	18	31,594	46,195
Obligaciones acumuladas	19	79,626	77,926
Ingresos diferidos	20	<u>13,398</u>	<u>10,802</u>
Total pasivos corrientes		<u>547,534</u>	<u>801,135</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	15	361,700	142,265
Pasivos por arrendamientos	16	142,892	137,443
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	28	491	
Ingresos diferidos	20	15,240	19,058
Obligaciones por beneficios definidos	21	119,626	98,960
Pasivos por impuestos diferidos	18	<u>63,546</u>	<u>55,119</u>
Total pasivos no corrientes		<u>703,495</u>	<u>452,845</u>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>1,251,029</u></b>	<b><u>1,253,980</u></b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
	23		
Capital social		665,000	665,000
Acciones en tesorería		(30,808)	(30,451)
Reserva legal		139,429	139,429
Reserva facultativa		330,791	330,791
Utilidades retenidas		<u>569,668</u>	<u>470,966</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1,674,080	1,575,735
Participaciones no controladoras		<u>230,870</u>	<u>197,830</u>
Total patrimonio		<u>1,904,950</u>	<u>1,773,565</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3,155,979</u></b>	<b><u>3,027,545</u></b>

  
 Fernando Sáenz  
 Vicepresidente Financiero

  
 Jorge Bravo  
 Gerente de Contabilidad

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:	24, 25		
Ventas netas de productos		3,244,243	3,117,587
Prestación de servicios		<u>35,090</u>	<u>52,953</u>
Total		3,279,333	3,170,540
COSTO DE VENTAS	26	<u>(2,384,329)</u>	<u>(2,292,839)</u>
UTILIDAD BRUTA		895,004	877,701
Gastos de administración y ventas	26	(676,502)	(657,769)
Participación en ganancia de asociadas		1,273	907
Otros ingresos		24,738	14,488
Otros gastos		<u>(4,695)</u>	<u>(1,352)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		239,818	233,975
Ingresos financieros	27	30,846	23,968
Gastos financieros	27	<u>(44,833)</u>	<u>(37,640)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		225,831	220,303
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta:	18		
Corriente		(63,222)	(69,857)
Diferido		<u>3,203</u>	<u>8,451</u>
Total		<u>(60,019)</u>	<u>(61,406)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>165,812</u>	<u>158,897</u>
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		148,031	146,948
Participaciones no controladoras		<u>17,781</u>	<u>11,949</u>
Total y pasan...		<u>165,812</u>	<u>158,897</u>

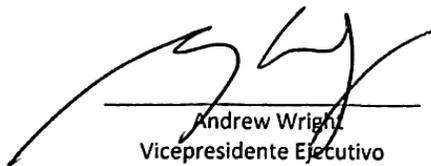
(Continúa...)

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>(en miles de U.S. dólares)</u>			
Vienen...		<u>165,812</u>	<u>158,897</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio, neto de impuesto a la renta:			
Mediciones de obligaciones por beneficios definidos	21	(12,834)	(4,531)
Impuestos diferidos de obligaciones por beneficios definidos	18	<u>2,243</u>	<u>1,498</u>
Total otro resultado integral		<u>(10,591)</u>	<u>(3,033)</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<u><b>155,221</b></u>	<u><b>155,864</b></u>
Resultado integral del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		138,017	144,532
Participaciones no controladoras		<u>17,204</u>	<u>11,332</u>
Total		<u>155,221</u>	<u>155,864</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN:</b>			
Utilidad básica y diluida por acción (en U.S. dólares)	30	<u>0.24</u>	<u>0.23</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

  
Andrew Wright  
Vicepresidente Ejecutivo

  
Fernando Sáenz  
Vicepresidente Financiero

  
Jorge Bravo  
Gerente de Contabilidad

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

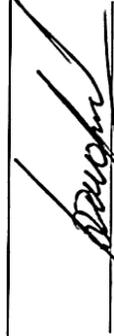
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

	... Utilidades retenidas ...						Participaciones no controladoras	Total patrimonio
	Capital social	Acciones en tesorería	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Por la aplicación inicial de NIIF ... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2018	620,000	(33,000)	124,028	295,180	28,663	360,904	146,977	1,634,838
Utilidad del año						146,948	146,948	158,897
Dividendos declarados						(56,471)	11,949	(72,156)
Apropiación para reserva legal y facultativa			15,401	35,611		(51,012)	(15,685)	
Capitalización	45,000					(45,000)		
Acciones en tesorería		2,549				(2,549)		
Otro resultado integral del año						(2,416)	(617)	(3,033)
Inclusión de subsidiarias (Nota 1)							56,810	56,810
Otros ajustes patrimoniales						(187)	(1,604)	(1,791)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	665,000	(30,451)	139,429	330,791	28,663	350,217	197,830	1,773,565
Utilidad del año						148,031	17,781	165,812
Dividendos pagados por cesión de derechos futuros						(43,814)	(15,183)	(58,997)
Aportes en efectivo a subsidiaria							372	372
Aportes para futuras capitalizaciones							750	750
Acciones en tesorería		(357)					(357)	(357)
Otro resultado integral del año						(10,014)	(577)	(10,591)
Inclusión de subsidiarias (Nota 1)							28,474	28,474
Otros ajustes patrimoniales						4,717	1,423	5,922
Saldos al 31 de diciembre del 2020	665,000	(30,808)	139,429	330,791	28,663	449,137	230,870	1,904,950

Ver notas a los estados financieros consolidados

  
Andrew Wright  
Vicepresidente Ejecutivo

  
Fernando Sáenz  
Vicepresidente Financiero

  
Jorge Bravo  
Gerente de Contabilidad

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

---

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	225,831	220,303
Ajustes por:		
Provisión para cuentas dudosas, neto	3,122	282
Participación en ganancias en asociadas	(1,273)	
Ganancia en remediación de participación previa	(381)	
Depreciación de propiedades, maquinaria y equipos	82,679	75,652
Baja de propiedades, planta y equipos		8,092
Depreciación de propiedades de inversión	6,101	6,125
Depreciación de activos por derecho de uso	20,607	17,257
Amortización de intangibles	5,591	5,923
Intereses devengados y no cobrados	(344)	(8,325)
Intereses devengados y no pagados	2,473	25,185
Participación a trabajadores	48,013	48,412
Bonificación a ejecutivos	10,437	10,769
Obligaciones por beneficios definidos	4,822	6,366
Otros ajustes	(779)	(2,777)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4,950)	5,105
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(942)	4,529
Impuestos por recuperar	(628)	(176)
Inventarios	26,869	33,775
Otros activos	4,392	5,487
Cuentas por pagar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(18,834)	(28,248)
Pasivos por impuestos corrientes	605	572
Obligaciones acumuladas	(60,051)	(62,057)
Ingresos diferidos	<u>(1,222)</u>	<u>(749)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	352,138	371,502
Impuesto a la renta	<u>(79,367)</u>	<u>(77,679)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación <i>(pasan...)</i>	<u>272,771</u>	<u>293,823</u>

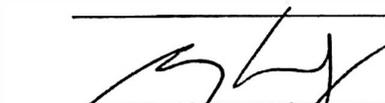
*(Continúa...)*

**CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación <i>(vienen...)</i>	<u>272,771</u>	<u>293,823</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento de inversiones en activos financieros	(76,476)	(48,955)
Pago de adquisición de subsidiarias y asociadas, neto	(12,226)	(187,474)
Adiciones de propiedades, maquinarias y equipos	(90,599)	(140,351)
Adiciones de propiedades de inversión	(7,333)	(8,105)
Incremento en acciones en tesorería	(357)	(35)
Incremento de activos intangibles, neto	<u>(5,813)</u>	<u>(22,112)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(192,804)</u>	<u>(407,032)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Adquisición de préstamos	388,088	272,803
Pago de préstamos	(390,216)	(45,191)
Pago de dividendos	(43,814)	(56,471)
Pasivos por arrendamientos	(21,433)	(22,405)
Cambio en interés no controlado	<u>(14,060)</u>	<u>(15,685)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>(81,435)</u>	<u>133,051</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,468)	19,842
Saldos al comienzo del año	<u>54,735</u>	<u>34,893</u>
<b>SALDOS AL FIN DE AÑO</b>	<u>53,267</u>	<u>54,735</u>
<b><u>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE EFECTIVO:</u></b>		
Incorporación de subsidiarias	<u>26,420</u>	<u>          </u>
Reclasificación de inversiones en proyectos futuros	<u>8,232</u>	<u>          </u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

  
Andrew Wright  
Vicepresidente Ejecutivo

  
Fernando Sáenz  
Vicepresidente Financiero

  
Jorge Bravo  
Gerente de Contabilidad

## CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Corporación Favorita C.A. y subsidiarias (el "Grupo"), tiene como parte tenedora y controladora de último nivel a Corporación Favorita C.A. (la "Corporación"), compañía anónima constituida en la República del Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 30 de noviembre de 1957. Adicionalmente, la Corporación se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores del Ecuador desde el año 1995, y sus acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil (Ecuador). Su domicilio principal es en la Avenida General Enríquez, ingreso a Cotogchoa, Provincia de Pichincha, Ecuador. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, la Corporación ha emitido 665,000,000 de acciones de US\$1 de valor nominal, de las cuales 634,549,000 se encuentran en circulación.

Las principales actividades de Corporación Favorita C.A. y sus subsidiarias se relacionan fundamentalmente con la venta de productos de consumo masivo al detal, mediante el sistema de supermercados. Las operaciones de las otras subsidiarias están relacionadas principalmente con la venta de productos y prestación de servicios para la Corporación.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados y sus actividades principales son las siguientes:

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2020 %	2019 %
Industria Agropecuaria Ecuatoriana S.A. Agropesa	Servicios de faenamiento y venta de productos y subproductos de ganado vacuno	Ecuador	100	100
Ecuastock S.A.	Compra y venta de derechos, acciones y/o participaciones	Ecuador	100	100
Megamaxi S.A.	Comercial	Ecuador	100	100
Triestecorp S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	100	100
Iventte S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	100	100
Comercial Kywi S.A.	Distribución de artículos de ferretería y acabados para la construcción y de hogar en general	Ecuador	85	85
Alpoky S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	85	85
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska) (4)	Tenedora de acciones	Ecuador	49	25

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2020 %	2019 %
Comohogar S.A.	Comercialización de artículos para el hogar	Ecuador	75.24	75.24
Travelstores S.A. (Librimundi)	Venta de libros y revistas	Ecuador	75	75
C.L.C. Compras y Logística Cía. Ltda.	Comercialización de artículos para el hogar	Colombia	75	75
Servicios Automotrices SERAUTOTAL S.A.	Comercial - Automotriz	Ecuador	74.52	74.52
Rey Holdings Corp. <b>(1) (2)</b>	Supermercados, farmacias y tiendas de conveniencia	Panamá	73.45	73.45
Bebelandia S.A.	Comercialización de ropa, muebles y accesorios para bebés	Ecuador	72.66	72.66
Cemaco Internacional S.A.	Comercialización de artículos para el hogar	Costa Rica	67.52	67.52
Bebé & Más S.A.C.	Comercialización de ropa, muebles y accesorios para bebés	Perú	65.61	65.61
Marcionelli S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	63	63
Imporpoint S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	56.67	56.67
Favimatic S.A.	Servicios de lavandería	Ecuador	55	55
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Organización, instalación y administración de almacenes, mercados y supermercados	Ecuador	52.18	52.18
Cirkwitos S.A. <b>(3)</b>	Comercialización, mantenimiento y reparación de componentes eléctricos y electrónicos	Ecuador	48.36	48.36
Maxipan S.A. <b>(3)</b>	Producción, elaboración, distribución, industrialización y comercialización de productos de panificación y elaborados de pastelería, galletería y confitería	Ecuador	45	45
Enermax S.A. <b>(5)</b>	Generación de energía eléctrica	Ecuador	40	-
Village Plaza Viplaza S.A. <b>(3)</b>	Inmobiliaria	Ecuador	41.74	41.74
Pollo Favorito S.A. POFASA <b>(3)</b>	Crianza, faenamiento y venta de aves, principalmente pollos y en menor cantidad pavos	Ecuador	38	38
La Viña Cía. Ltda. <b>(3)</b>	Inmobiliaria	Ecuador	39.09	37.09

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2020 %	2019 %
Ferreventas S.A. (3)	Actividades de comercio Exterior	Paraguay	34	34
Televisión y ventas Televent S.A. (3)	Comercial - Artículos varios	Ecuador	33.95	33.95
Fideicomiso XPT1	Inversión	Ecuador	84.16	84.16

- (1) **Adquisición “Grupo Rey”** - El 5 de febrero del 2019, la Corporación formalizó la adquisición de una participación del 73.45% de Rey Holdings Corp., una cadena comercial líder en Panamá, propietaria de supermercados, farmacias y tiendas de conveniencia, con una red de 80 puntos de venta (Ver Nota 14). Durante el año 2020, el Grupo efectuó un incremento de capital de US\$30 millones.
- (2) Los estados financieros consolidados del Grupo, incluyen los estados financieros de “Grupo Rey” con corte al 30 de septiembre del 2020.
- (3) Entidades en las cuales se ejerce control y poder, que le otorgan la capacidad de dirigir las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de las participadas.
- (4) **Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)** - El 8 de agosto del 2019, se efectuó la adquisición de 2,122 acciones nominativas de un US\$1, que representó una participación del 25% del “Grupo Hanaska”, el cual desarrolla sus actividades en los segmentos de alimentación, procesamiento y distribución de alimentos, exportación de alimentos procesados, abastecimiento a hoteles y restaurantes. Con fecha 20 de mayo del 2020, la Corporación incrementó su participación accionaria en el Grupo al 51%, tomando de esta manera el control del mencionado Grupo, tras concretarse la adquisición adicional de 2,207 acciones nominativas de un US\$1 (Nota 14). Posteriormente, con fecha 27 de noviembre del 2020, la Corporación vendió 169,780 de las acciones previamente adquiridas (un equivalente al 2% de la participación accionaria) al “Fideicomiso Inversiones Cóndor”, cuyo constituyente y beneficiarios finales son los accionistas de la Corporación.
- (5) A partir del año 2020, el Grupo consolida los estados financieros de Enermax S.A. considerando su relevancia, en razón de que, hasta el año 2019 la Administración del Grupo no consideraba las operaciones y resultados financieros de la mencionada subsidiaria como materiales.

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica la Corporación en la preparación de sus estados financieros consolidados. Las operaciones en el extranjero están incluidas en cumplimiento con las políticas dispuestas en la Nota 3.

Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa

Un resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias del Grupo que tienen una participación no controladora significativa se detalla a continuación. El resumen de la información financiera que se presenta a continuación representa las cantidades antes de eliminaciones intercompañía:

## 2020

	Rey Holdings <u>Corp.</u>	Comercial Kywi S.A.	Bjork Holding S.A.	Comohogar S.A.	Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Pollo Favorito S.A.	Televisión y Ventas Televent S.A.
Activos Corrientes	123,471	178,361	19,280	75,188	14,808	24,952	40,488
Activos no corrientes	544,894	79,764	28,361	41,280	45,316	23,620	9,408
Pasivos	(451,731)	(62,070)	(21,082)	(25,019)	(10,270)	(9,731)	(18,473)
Patrimonio	(216,634)	(196,055)	(26,559)	(91,449)	(49,854)	(38,841)	(31,423)
Ganancia (pérdida), neta	(8,184)	24,860	1,497	6,203	2,219	5,864	7,558

## 2019

	Rey Holdings <u>Corp.</u>	Comercial Kywi S.A.	Comohogar S.A.	Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Pollo Favorito S.A.	Televisión y Ventas Televent S.A.
Activos corrientes	126,113	175,177	78,541	13,590	24,781	36,740
Activos no corrientes	543,655	78,697	44,375	46,094	23,007	10,850
Pasivos	(484,295)	(62,157)	(30,463)	(12,000)	(10,840)	(19,611)
Patrimonio	(185,473)	(191,717)	(92,453)	(47,684)	(36,948)	(27,979)
Ganancia (pérdida), neta	(24,383)	27,364	6,598	3,365	6,369	6,077

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el personal total del Grupo alcanza los 20,642 y 21,923 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

**Información por segmentos** - El Grupo desarrolla principalmente sus actividades en varios segmentos, bajo los nombres comerciales de: Supermaxi, Megamaxi, Superdespensas Akí, Gran Akí, Super Akí, Akí Vecino, Sukasa, Todohogar, Kywi, Mega Kywi, TVentas, Juguetón, Supersaldos, Titán y Moblart en Ecuador; Rey, Romero, Mr. Precio, Metro Plus, Farma Ahorro y ZAZ en Panamá (Ver Nota 25), que operan en locales (puntos de venta) en Ecuador y Panamá, principalmente.

**Operaciones** - Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". Las medidas para frenar la propagación del COVID-19 han tenido un impacto significativo en la economía mundial. La pandemia del COVID-19 ha provocado y sigue provocando una volatilidad significativa en los mercados financieros, que afecta la confianza de los inversores en el crecimiento de negocios en países y empresas. El mercado de valores mundial ha tenido un decrecimiento en sus operaciones. El Ecuador y los países donde operan las subsidiarias, se han visto afectados por esta situación. Si bien las operaciones del Grupo se han reducido en los segmentos de operación que no se relacionan con supermercados, la comercialización de productos de primera necesidad (alimentos, productos de higiene personal, de limpieza, entre otros) para el consumo de la población se ha incrementado, lo cual hace que los ingresos presenten un incremento con respecto a los ingresos del año 2019. Los costos y gastos de administración y ventas tuvieron incrementos como resultado de las medidas de bioseguridad e incremento de jornadas laborales de los trabajadores.

En este escenario, los planes de expansión del Grupo a través de la apertura de nuevos locales, fueron limitados, con el objetivo de generar mayor liquidez para el Grupo. Consecuentemente, los negocios, operaciones y resultados financieros del Grupo no tuvieron impactos significativos.

La duración de la pandemia del COVID-19 es incierta y la Administración del Grupo no puede predecir si la pandemia disminuirá o su propagación será menor en las localidades geográficas donde opera. La Administración del Grupo ha activado sus planes de continuidad de negocio, está evaluando permanentemente esta situación y considera como estrategias relevantes que soportan el supuesto contable de negocio en marcha los siguientes:

- Cuidar de la salud de los colaboradores, transportistas, proveedores y clientes tomando medidas sanitarias y de protección (mascarillas, guantes, gafas, alcohol, gel) de conformidad con lo dispuesto por las autoridades reguladoras de cada país.
- El Grupo mantiene abastecidos los supermercados (Ecuador, Panamá y Costa Rica) cuyas operaciones se han mantenido activas durante toda la pandemia, atendiendo a los clientes, a pesar de todos los riesgos de contagio que existen.
- Para asegurar la continuidad del negocio, el Grupo ha tomado ciertas medidas de precaución, como son: contar con equipos alternos en todas las áreas críticas, quienes están trabajando en ubicaciones diferentes o por teletrabajo.
- El Grupo cuenta con protocolos para aislar y crear cercos epidemiológicos en caso de tener algún colaborador con contagio, o sospecha de contagio de COVID-19, e inmediatamente el equipo de trabajo que estuvo en contacto con el colaborador posiblemente contagiado es reemplazado por un equipo alternativo, esto aplica para quienes trabajan dentro de los supermercados, oficinas y centro de distribución.
- El Grupo estima que los niveles de ventas van a demostrar cierta estabilidad a pesar de las restricciones de la pandemia. Se espera que el consumo de los clientes en supermercados se mantenga estable durante el tiempo.
- Las medidas de restricción a la circulación, han afectado a las economías de Ecuador, Panamá y Costa Rica, con disminución de operaciones de ciertas empresas e industrias. Esta situación, originó ciertas reducciones de fuentes de empleo y disminución del poder adquisitivo de ciertos sectores de la población. El Grupo prevé una estabilidad en las ventas o ligeros incrementos especialmente en el segmento de supermercados por la comercialización de productos de primera necesidad (alimentos, productos de higiene personal, de limpieza, entre otros). El Grupo prevé que el consumo de los clientes estará enfocado a buscar cierto ahorro en las compras, cambio de hábitos de consumo buscando productos de menor precio, sacrificando calidad, pero considerando que los consumos de productos de primera necesidad van a seguir comercializándose.
- Se evidencia una disminución en la adquisición por parte de los clientes de ciertos productos que no son considerados de primera necesidad y que el Grupo dispone en sus supermercados y también comercializados en otros segmentos de negocio. Los posibles efectos de la reducción de esta disminución en la comercialización de los mencionados productos, no son materiales en las operaciones del Grupo.
- Administración conservadora de liquidez de la Corporación, que permita cubrir compromisos con proveedores y líneas de crédito.
- El presupuesto inicial del Grupo para el año 2020 preveía un crecimiento muy pequeño con respecto al año 2019. Con las circunstancias actuales, los presupuestos del Grupo son conservadores y se espera mantener los niveles de ventas respecto del año 2020. Si esta situación ocurre, la Administración del Grupo considera como un resultado aceptable para el año 2021.
- Con respecto al análisis de las subsidiarias, debemos indicar lo siguiente:
  - Cadenas de Supermercados de Grupo Rey Holdings Corp. - En las compañías del Grupo, la Administración prevé impactos similares a los de Corporación Favorita C.A., en razón de que principalmente comercializan productos de primera necesidad en Panamá y medicinas en las cadenas de farmacias.

- Empresas subsidiarias proveedores de la Corporación - En las compañías Agropesa, Maxipan, POFASA y Enermax, la Administración del Grupo no prevé un impacto significativo, en razón de que elaboran productos de primera necesidad, los cuales son comercializados en los supermercados de la Corporación y Enermax prestan servicios de energía eléctrica.
- Empresas Inmobiliarias - Alpoky S.A., Triestecorp S.A., Iventte S.A., Marcionelli S.A., Imporpoint S.A, Inversión y Desarrollo Invede S.A. y Village Plaza Viplaza S.A. y la Viña Cía. Ltda., son compañías que prestan servicios de arrendamiento donde funcionan distintos puntos de venta de varios segmentos operativos del Grupo. En este sentido, la Administración no prevé impactos significativos, en razón de que, el segmento de negocios de supermercados del Grupo sigue operando activamente y las empresas inmobiliarias siguen percibiendo los ingresos por arrendamientos. Cabe señalar que, existirán ciertas reducciones en los ingresos por reducción de arriendos o condonación de deudas, para negocios que han permanecido cerrados por las medidas de restricción impuestas por las autoridades durante la pandemia.
- Centros Ferreteros - Comercial Kywi S.A. y Ferreventas S.A., la Administración del Grupo establece cierto impacto por el segmento al que atienden. Sin embargo, consideran que el sector de la construcción es uno de los primeros sectores que se ha reactivado, por lo que se espera un incremento de sus ventas puesto que el sector de la construcción es uno de los ejes principales de la economía de los países.
- Empresas comercializadoras de artículos para el hogar y otros - En las compañías: Comohogar S.A., C.L.C. Compras y Logística Cía. Ltda., Bebelandía S.A., Bebé & Más S.A.C., Cirkwitos S.A., Televisión y Ventas Televent S.A. y Cemaco Internacional Cía. Ltda., la Administración del Grupo prevé cierto impacto en las operaciones de las mencionadas empresas. Sin embargo, consideran que la liquidez que disponen las mencionadas compañías les permitirán soportar los posibles impactos del Covid-19, mientras las economías de los países en los que operan se vayan reactivando poco a poco.
- Empresas destinadas al procesamiento de alimentos frescos y congelados - En Bjork Holding (Hanaska), la Administración del Grupo prevé una reducción de ingresos de alrededor del 19%, incremento en los días de cuentas por cobrar e impactos en los flujos de caja.

En general, la Administración del Grupo dispone de proyecciones de ingresos conservadoras para el año 2021, estrategias comerciales conservadoras enmarcadas dentro del modelo de negocio del Grupo, administración conservadora de liquidez del Grupo, que permita cubrir compromisos con proveedores y líneas de crédito, crecimiento de los ingresos conforme a los planes estratégicos ajustados del Grupo y reducción de costos y gastos que permitan obtener una mejor rentabilidad de las operaciones del Grupo.. Consideramos que las empresas cuentan con índices de liquidez razonables y la rentabilidad de las compañías les permitirá sobrellevar los efectos derivados del Covid-19.

Las situaciones descritas precedentemente, establecen estimaciones razonables a la luz de las circunstancias y los eventos suscitados a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, los cuales no generarán mayor impacto al negocio del Grupo; sin embargo, el cumplimiento de estas premisas dependerán de eventos futuros tales como las limitaciones y restricciones que puedan continuar por disposiciones de los Gobiernos de los países en los que opera el Grupo y la severidad del Covid-19 en la población.

## 2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

### 2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, el Grupo evaluó los impactos de la implementación de una NIIF nueva y modificada, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero del 2020.

#### **Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19**

En mayo del 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, “Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19” que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio;
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y,
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Por la naturaleza de las operaciones de la Corporación y Grupo Rey (Panamá) que se dedican principalmente a la venta de productos de consumo masivo de primera necesidad al detal, y en razón de que, la Corporación y Grupo Rey (Panamá) operaron con normalidad durante todo el año 2020 y no existieron cambios en las condiciones de los contratos de arrendamiento, la Corporación y Grupo Rey (Panamá) no identificaron impactos producto de las modificaciones a la NIIF16 (emitidas por el IASB en mayo de 2020).

#### ***Impacto en la contabilidad de las subsidiarias al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento***

Comercial Kywi S.A. y TVentas S.A. (subsidiarias) han aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que cumplen las condiciones en la NIIF 16:46B, y no ha reformulado períodos anteriores.

Kywi S.A. y TVentas S.A. (subsidiarias) se han beneficiado por los meses de mayo a diciembre del 2020 por el descuento temporal del canon de arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos. Al

31 de diciembre del 2020, los pagos se reducen por US\$552 mil y US\$496 mil, respectivamente los mismos que fueron registrados en el estado de resultados como una nota de crédito.

El Grupo no tuvo un impacto material en las demás subsidiarias de la Corporación, relacionado con la implementación de las enmiendas de la NIIF 16.

***Impacto inicial de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e interpretaciones a las NIIF que son efectivas para los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2020***

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

**Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF**

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del *Marco Conceptual* en las NIIF por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia al Marco Conceptual del IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018 o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC 32.

**Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio**

El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIIF 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio, un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

## **Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en la NIC 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

## **2.2 Normas nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

En la fecha de aprobación de estos estados financieros consolidados, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones) Modificaciones a NIC 1	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIIF 3 Modificaciones a NIC 16 Modificaciones a NIC 37 Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 - 2020	Referencias al marco conceptual Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Administración del Grupo no ha concluido con el análisis y los impactos que tendría la adopción de las mencionadas normas en las revelaciones o en los importes de los estados financieros consolidados.

### **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 por el valor del 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.

### **Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de Pasivos como corrientes y no corrientes**

Las modificaciones a NIC 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

### **Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual**

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si el Grupo también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

### **Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados**

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Grupo mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de “probar si un activo funciona adecuadamente”. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la Administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros consolidados del Grupo en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

El Grupo deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al estado consolidado de situación financiera en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1 de enero del 2022 con opción de aplicación anticipada.

#### **Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato**

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales el Grupo no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, el Grupo debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al estado consolidado de situación financiera en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

#### **Modificaciones Anuales a las normas NIIF 2018-2020**

##### *NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en

libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional del Grupo es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador, en razón de que, el 90% de subsidiarias operan en el mencionado país. Grupo Rey opera en Panamá cuyo tipo de cambio de su moneda es igual al dólar. Las subsidiarias que operan en países que no tienen como moneda funcional el U.S. dólar (Colombia, Costa Rica, Perú), no tienen operaciones significativas a nivel de los estados financieros consolidados.

**3.3 Transacciones en monedas extranjeras** - Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Grupo (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera del Grupo se expresan en U.S. dólares, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del período, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el período, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en otros

resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

**3.4 Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

Costo histórico - Está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios, excepto por ciertas partidas de propiedades, planta, equipos e inventarios incorporados en los estados financieros consolidados producto de la adquisición de subsidiarias.

Valor razonable - Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas con operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Grupo puede obtener a la fecha de la valuación.

Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

#### Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Grupo continuará operando como una empresa en funcionamiento. Los principales impactos financieros como resultado de la pandemia mundial del COVID-19 se detallan en la Nota 1.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

**3.5 Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Corporación Favorita C.A. y las entidades controladas por la misma. Todas las transacciones,

saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en dicha entidad; y,
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del derecho de voto del Grupo en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en

libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la Corporación y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la Corporación y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

### ***Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria***

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificando al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

***Subsidiarias*** - Son aquellas entidades sobre las que Corporación Favorita C.A. tiene poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades. Los resultados de las subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso.

### **3.6 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su

caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

### **3.7 Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

*Clasificación de activos financieros* - Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados (FVR).

A pesar de lo anterior, el Grupo puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Grupo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y,
- El Grupo podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo:

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (véase más adelante). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por intereses son reconocidos por resultados del año y es incluido en el concepto "Ingresos financieros - Ingresos por intereses" (Nota 6).

Deterioro de activos financieros:

El Grupo reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como en contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Grupo reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas crediticias esperadas en estos

activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones futuras en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La evaluación no incluye un análisis del valor del dinero en el tiempo, debido a que principalmente la liquidación de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ocurre en un período menor de 12 meses.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Grupo reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito:

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 90 días, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Grupo asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo;
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo; y,
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Grupo monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) Definición de incumplimiento:

el Grupo considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más amplio es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio:

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o,

(e) la extinción de un mercado funcional (activo) para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de castigos:

El Grupo da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Grupo, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas:

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Grupo de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja de activos financieros:

El Grupo da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra Entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Grupo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Grupo eligió en el

reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica al resultado del año.

### **3.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo**

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Compañía después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros - El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Grupo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

**3.9 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios en instituciones financieras locales y del exterior. Los equivalentes de efectivo corresponden a inversiones temporales con vencimientos de tres meses o menos y su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

**3.10 Inventarios** - Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios de mercaderías comprende los costos de compra, importación y otros costos directos tales como los impuestos no recuperables (aranceles de importación e impuesto a la salida de divisas en Ecuador), deducidos los descuentos en compras. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer

pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

En Corporación Favorita C.A., el costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método minorista mediante el cual se determina un porcentaje bruto sobre el precio de venta que se ajusta al cierre de cada período.

**3.11 Inversiones en asociadas** - Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

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

Una inversión en una asociada se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o negocio conjunto.

En la adquisición de la inversión en la asociada o negocio conjunto, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la distribución del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada se reconoce como plusvalía, que se incluye dentro del importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la distribución del Grupo del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables sobre el costo de inversión, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en el estado del resultado en el período en el que se adquirió la inversión.

Los requerimientos de la NIIF 9 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro 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 conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con la NIC 36 hasta que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

El Grupo discontinúa el uso del método de la participación desde la fecha cuando la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta. Cuando el Grupo mantiene una participación en una antigua asociada y la participación mantenida es un activo financiero, el Grupo mide la participación mantenida al valor razonable a esa fecha y el

valor razonable es considerado como su valor razonable en el reconocimiento inicial de acuerdo con la NIIF 9. La diferencia entre el importe en libros de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que se discontinuó el uso del método de la participación y el valor razonable de cualquier participación retenida y cualquier resultado de la venta de una parte de la participación en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancias o pérdidas de la venta de la asociada o negocio conjunto.

Adicionalmente, el Grupo registra todos los importes previamente reconocidos en 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 financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada o negocio conjunto hubiese sido reclasificada al resultado del período al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, el Grupo reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del período (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el uso del método de la participación.

Cuando el Grupo reduce su participación accionaria en una asociada, pero continúa usando el método de la participación, el Grupo reclasifica al resultado del período la proporción de la ganancia o pérdida que ha sido reconocida previamente en otro resultado integral en relación con esa reducción en la participación accionaria, si esa ganancia o pérdida fuese reclasificada al resultado del período en la venta de los activos o pasivos correspondientes.

Si una entidad del Grupo efectúa una transacción con una asociada del Grupo, se reconocen las ganancias y pérdidas que resultan de dichas transacciones en los estados financieros consolidados del Grupo únicamente por la porción de la participación en la asociada que no está relacionada con el Grupo.

### **3.12 Propiedades, maquinaria y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, maquinaria y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinaria y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye (a) los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados) que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, maquinaria y equipo; (b) los costos de preparación del emplazamiento físico; (c) los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior; (d) los costos de instalación y montaje; (e) los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo); y (f) los honorarios profesionales y, en el caso de que existan activos calificables, los

costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable del Grupo. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades, maquinaria y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Las mejoras a propiedades arrendadas se activan como parte de Propiedades, Maquinaria y equipos, las cuales se deprecian durante la vida útil del contrato de arrendamiento.

**Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades, maquinaria y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, maquinaria y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	30 - 50
Maquinaria y equipo	10 - 20
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5 - 10
Equipos de computación	5
Mejoras en locales arrendados y propios	5 - 50
Otros	5 - 10

Los terrenos no se deprecian.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Grupo planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

**Retiro o venta de propiedades y equipos** - Una partida de propiedades, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**3.13 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades del Grupo mantenidos bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada

como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

### **3.14 Activos intangibles**

**Activos intangibles adquiridos de forma separada** - Los activos intangibles de vida útil definida son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

**Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios** - Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable a la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

**Baja de activos intangibles** - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

**Método de amortización y vidas útiles** - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos, pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles del Grupo sea igual a cero. A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Registros sanitarios	10
Software	5 - 10

**3.15 Plusvalía** - La plusvalía que surge de la adquisición de un negocio es registrada al costo a la fecha de adquisición del negocio (tal como se establece en la Nota 14) menos las pérdidas por deterioro acumuladas, si hubiese.

La plusvalía no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. Para fines de la evaluación del deterioro, la plusvalía es asignada a cada una de las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) del Grupo que espera obtener beneficios de las sinergias de esta combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas a evaluaciones por deterioro anualmente, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioro. Si el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro se asigna primero a fin de 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 en la unidad. Cualquier pérdida por deterioro para la plusvalía se reconoce directamente en el resultado del período. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no puede revertirse en el siguiente período.

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

**3.16 Combinaciones de negocios** - Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con NIC 12 Impuestos a las ganancias y IAS 19 Beneficios para Empleados, respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 Pagos basados en acciones a la fecha de adquisición; y,
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuas que 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 empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los valores de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de

cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra NIIF.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye 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 del período de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del período de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'período de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del período de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. Otra contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores con cambios en el valor razonable reconocido en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos valores provisionales se ajustan durante el período de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

**3.17 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir la plusvalía** - Al final de cada período sobre el cual se informa, el Grupo evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de

determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe 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 presente 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 ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe 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 de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

**3.18 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imposables o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imposables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro del Grupo soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

**Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de utilidades

gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, 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 deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar 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 impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), 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 empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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

El Grupo compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Debido a que el impuesto a la renta es determinado y pagado por cada compañía de manera individual, en los estados financieros consolidados, el Grupo no compensa activos por impuestos diferidos de una compañía, con pasivos por impuestos diferidos de otra compañía.

***Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**3.19 Provisiones** - Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**3.20 Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación del Grupo.

### **3.21 Beneficios a empleados**

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando el Grupo reconoce los costos de reestructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

**Otros beneficios de corto plazo** - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

**Participación a trabajadores** - El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas antes de impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales ecuatorianas.

**Bonos a ejecutivos** - El Grupo reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.

### **3.22 Arrendamientos**

**El Grupo como arrendataria** - 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 correspondiente pasivo por arrendamiento respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos de

renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta durante el período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón de tiempo en que los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de rentas que no se han efectuado a la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Grupo utiliza su tasa incremental, la cual es considerada como la tasa que tendría que pagar la Corporación por un financiamiento de un período similar, y con una garantía similar, para obtener un activo de valor similar al activo arrendado.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El valor esperado a pagarse por el arrendatario como valor residual garantizado;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario tiene certeza razonablemente de ejercer dichas opciones; y,
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja la ejecución de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como en un rubro separado en el estado separado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente por el incremento del valor en libros para reflejar los intereses devengados del pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Grupo mide nuevamente el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento, que resulta en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasas, o un cambio en el pago esperado de un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta revisados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa con base en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

El Grupo no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los períodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Cuando el Grupo incurre en una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se reconoce una provisión valorada conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian durante el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del derecho de uso del activo refleja que el Grupo espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un rubro separado en el estado separado de situación financiera.

El Grupo aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de “Propiedades, maquinaria y equipo”.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el período en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como solución práctica, la NIIF 16 permite no separar los componentes que no son arrendamientos y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. El Grupo utiliza este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o que no son arrendamientos, el Grupo asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta individual del componente de arrendamiento y precio relativo de venta agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

#### El Grupo como arrendador:

El Grupo realiza contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Grupo funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los

riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

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

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el valor de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los períodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

**3.23 Reconocimiento de ingresos** - El Grupo reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales:

- La venta de bienes;
- La venta de tarjetas prepago, concesiones, entre otros (Ingresos diferidos);
- Prestación de servicios (ingresos por alquileres); e,
- Ingresos por intereses y dividendos.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los valores cobrados en nombre de terceros. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

**Venta de bienes** - El Grupo vende productos de consumo masivo al detal (artículos de primera necesidad y electrodomésticos), mediante el sistema de supermercados.

Los ingresos por ventas de artículos se reconocen cuando se transfiere el control de tales productos, que es el momento en que el cliente adquiere los productos en el punto de venta. El pago del precio de la transacción se debe realizar inmediatamente en el momento en que el cliente los adquiere.

Según los términos contractuales estándar del Grupo, los clientes tienen derecho a devolución dentro de los 30 días posteriores a la fecha de compra. Al 31 de diciembre del 2020 y 2018, el Grupo no ha registrado el respectivo derecho (activo) a los bienes devueltos, en razón de que dichos efectos carecen de importancia relativa.

**Ingresos diferidos** - El Grupo reconoce los ingresos cuando el servicio de arrendamiento (derechos iniciales de concesión) ha sido prestado y cuando se han redimido mediante consumos las tarjetas prepago, e incluye los siguientes conceptos:

Tarjetas prepago - Corresponde a las transacciones por las cuales el Grupo recibe efectivo por la venta de tarjetas prepago (gift cards), que pueden ser utilizadas por los clientes para la compra y pago de mercadería en los diferentes puntos de venta a nivel nacional, los cuales son registrados como ingresos diferidos y transferidos a los resultados del año mensualmente, a medida que los clientes utilicen las mencionadas tarjetas prepago.

Las tarjetas prepago (gift cards) tienen vigencia de 2 años desde la fecha de emisión. Las tarjetas prepago que no son redimidas se reconocen como ingresos cuando vence la vigencia por los valores no utilizados.

Derechos iniciales de concesión como arrendador - Los derechos iniciales de concesión corresponden a pagos únicos realizados por los arrendatarios en los contratos de concesión o a la renovación de uno existente, los cuales son registrados como ingresos diferidos al momento de su recepción y se reconocen en resultados durante el plazo del contrato de arrendamiento.

**Ingresos por alquileres** - La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.17.

**Ingresos por dividendos e ingreso por intereses** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones en compañías asociadas es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**3.24 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.25 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención y factibilidad de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES FINCIERTAS**

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

#### **4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables del Grupo**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

**Evaluación del modelo de negocio** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. El Grupo determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. El Grupo monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua del Grupo de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

**Aumento significativo del riesgo de crédito** - Como se explica en la Nota 3, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses o a lo largo de su vida. Un activo se mueve a la siguiente etapa cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Grupo toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa razonable y soportable. El Grupo presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 90 días de mora, a menos que la Corporación tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario. Para contemplar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente el Grupo toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

**Control sobre Televisión y Ventas Televent S.A.; Pollo Favorito S.A. - Pofasa, Maxipan S.A., Village Plaza S.A., La Viña Cía. Ltda., Ferreventas S.A. y Enermax S.A.** - Las mencionadas compañías son subsidiarias de la Corporación, aunque la Corporación sólo posee una participación del 33.95%, 38%, 45%, 47.74%, 39.09%, 34% y 40%, respectivamente, del derecho de voto. La Corporación ha mantenido su participación del 33.95%, 38%, 45%, 47.74%, 39.09%, 34% y 60% desde años anteriores, y el restante 66.05%, 62%, 55%, 52.26%, 60.91%, 66% y 60% de participación está en propiedad de varios accionistas que son relacionados a la Corporación.

La Administración evaluó si la Corporación tiene o no control sobre las mencionadas compañías, basado en que, a partir del 2018, la Corporación tiene la habilidad práctica unilateral para dirigir

las actividades relevantes de dichas subsidiarias. A partir del año 2020, el Grupo consolida los estados financieros de Enermax S.A. considerando su relevancia, en razón de que, hasta el año 2019 la Administración del Grupo no consideraba las operaciones y resultados financieros de la mencionada subsidiaria como materiales. La Administración concluyó que la Corporación tiene suficiente interés dominante de voto para dirigir las actividades relevantes de las mencionadas compañías y por lo tanto tiene control.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos del Grupo** - Las obligaciones por beneficios definidos del Grupo se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos corporativos de alta calidad al final del período que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

**Adquisiciones de negocios** - La compra de negocios se contabiliza utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una adquisición de negocios se mide a su valor razonable, que se calcula como la suma del valor razonable de los activos transferidos al Grupo en la fecha de adquisición, los pasivos asumidos por el Grupo de los anteriores dueños de la empresa adquirida, el valor de cualquier interés no controlador, y la participación de capital emitido por el Grupo a cambio del control de la adquirida.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen y se miden a su valor razonable en la fecha de su adquisición, excepto cuando:

- Los activos y pasivos por impuestos diferidos y los activos o pasivos relacionados con acuerdos por beneficios a empleados se reconocen y se miden de acuerdo con la NIC 12, "Impuesto a las ganancias" y la NIC 19, "Beneficios a Empleados," respectivamente.
- Los activos (o grupos de activos para su disposición) que son clasificados como disponibles para la venta de acuerdo con la NIIF 5, "Activos No Circulantes Disponibles para la Venta y Operaciones Discontinuas" se miden de acuerdo con esta norma.
- Activos que sirven para garantizar cualquier limitación contractual están reconocidos a la fecha de adquisición, sobre la misma base que el pasivo para limitaciones contractuales similares.

Para cada adquisición, la Administración del Grupo efectúa un juicio para determinar el valor razonable de los activos adquiridos, pasivos asumidos y cualquier participación no controladora de la adquirida, aplicando estimaciones en las técnicas de valuación utilizadas, especialmente en la previsión de los flujos de las Unidades Generadoras de Efectivo, durante la identificación de activos intangibles con vida útil indefinida, principalmente, crédito mercantil (goodwill), marcas y listas de clientes.

**Arrendamientos** - El Grupo regularmente evalúa la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Los resultados de estas evaluaciones se reconocen en el estado consolidado de situación financiera.

Información sobre los supuestos y estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste al valor en libros de los activos y pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes:

- Si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción a extender un acuerdo de arrendamiento, o no ejercer una opción para terminar el arrendamiento anticipadamente,

considerando para tales efectos, todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo para que el Grupo ejerza dicha opción, tomando en consideración si el arrendamiento es exigible, es decir, cuando el arrendatario tiene el derecho unilateral para aplicar la opción en cuestión.

- Determinación del período no cancelable para los contratos y para arrendamientos de vida perpetua, considerando si el arrendatario tiene certeza razonable de ejercer una o más opciones de renovación y/o estimando un período razonable para el uso del activo, considerando las mejoras por propiedades arrendadas significativas que brindan certeza razonable a la Compañía sobre el período remanente para obtener los beneficios de dichas mejoras en propiedades arrendadas.

***Inversiones en asociadas*** - Si el Grupo tiene, directa o indirectamente, 20 por ciento o más del poder de voto en la entidad participada, se presume que tiene influencia significativa, salvo que pueda demostrarse claramente que tal influencia no existe. Si el Grupo tiene, directa o indirectamente, menos del 20 por ciento del poder de voto en la empresa participada, se presume que el Grupo no tiene influencia significativa, salvo que pueda demostrarse claramente que existe tal influencia. Las decisiones sobre utilizar el método de participación en donde la empresa participada tiene menos del 20 por ciento del poder de voto, requiere una evaluación cuidadosa de los derechos a voto y su impacto en la capacidad del Grupo para ejercer influencia significativa. La Administración del Grupo considera la existencia de las siguientes circunstancias, que pueden indicar que el Grupo está en posición de ejercer influencia significativa sobre una empresa en la que se tiene menos del 20 por ciento del poder de voto:

- Representación en el Directorio y Junta General de Accionistas, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
- Transacciones de importancia relativa entre el Grupo y la entidad participada;
- Intercambio de personal directivo; o,
- Suministro de información técnica esencial.

Cuando se evalúa si el Grupo tiene influencia significativa, la administración también considera que la existencia y efectos de derechos a voto potenciales actualmente ejercibles o convertibles se deben considerar.

El Grupo también evalúa los indicadores que proporcionan evidencia de influencia significativa, tales como:

- Si la tenencia del Grupo es significativa en relación con la tenencia accionaria de otros accionistas (es decir, minoría de otros accionistas);
- Si los accionistas importantes del Grupo, filiales, o ejecutivos del Grupo tienen inversión adicional en la entidad participada; y,
- Si el Grupo es parte de comités importantes de la entidad participada, tales como el comité ejecutivo o el comité de finanzas.

#### **4.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada (PCE), el Grupo utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito. La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE (Nota 5).

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos del Grupo** - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos del Grupo se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros consolidados.

**Impuesto a la renta diferido** - La Corporación ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario** - La determinación de los supuestos apropiados de la tasa de descuento (incremental de endeudamiento) es una fuente clave en la aplicación de NIIF 16 efectuada por el Grupo, tanto en términos de los enfoques y datos disponibles para la preparación de los estados financieros consolidados, la cual permite seleccionar tasas de descuento apropiadas y sobre una base continua del Grupo.

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Tarjetas de crédito y débito	134,723	150,554
Clientes	90,388	44,443
Crédito empresarial	22,419	25,990
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Cuentas por cobrar - Ex accionistas "Grupo Rey"		6,725
Empleados	9,996	6,482
Otras	<u>8,004</u>	<u>16,091</u>
Subtotal	265,530	250,285
Provisión para cuentas dudosas	<u>(4,993)</u>	<u>(5,049)</u>
Total	<u>260,537</u>	<u>245,236</u>

**Tarjetas de crédito y débito** - Corresponde a las cuentas por cobrar a compañías emisoras de tarjetas de crédito de instituciones financieras locales, con las que el Grupo mantiene suscritos convenios para que sus afiliados puedan realizar consumos en los distintos puntos de venta.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, las cuentas por cobrar por tarjetas de crédito y débito representan el 54% y 69% del total de cuentas por cobrar comerciales, respectivamente. La Vicepresidencia Financiera y la Gerencia de Tarjetas de Crédito y Facturación, realizan una evaluación permanente de la recuperabilidad de la cartera con base en un análisis de la antigüedad y la experiencia de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera.

**Clientes** - Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, incluye principalmente cuentas por cobrar a clientes por créditos directos otorgados a los clientes por una subsidiaria del Grupo por US\$22.4 millones (US\$25.3 millones para el año 2019), los cuales representan el 58% de las ventas de dicha subsidiaria (59% para el año 2018). Dichos créditos van regularmente desde los 3 hasta los 12 meses, y en promociones hasta los 18 meses plazo.

**Crédito empresarial** - Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Grupo mantiene suscritos convenios con clientes empresariales para que sus empleados accedan a crédito por consumos en los distintos puntos de venta.

**Cuentas por cobrar - Ex accionistas "Grupo Rey"** - Al 31 de diciembre del 2019, Corresponde a los valores pendientes de recuperación de los Ex accionistas de "Grupo Rey", generados por la disminución en el precio de la transacción de compra, por castigos incluidos en el acuerdo firmado entre las partes (Ver Nota 14). Durante el año 2020, el Grupo recuperó los mencionados valores pendientes de cobro.

**Cuentas por cobrar a empleados** - Corresponde a cuentas pendientes de cobro a los colaboradores del Grupo, principalmente por préstamos y anticipos sueldos, conforme a lo establecido en las políticas emitidas por el Grupo.

**Provisión para cuentas dudosas** - El Grupo mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Un detalle de la asignación de la provisión para cuentas dudosas por subsidiaria es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Rey Holdings Corp.	1,634	2,342
Corporación Favorita C.A.	1,300	1,391
Comohogar S.A.	880	737
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)	582	
Comercial Kywi S.A.	484	392
Otras subsidiarias	<u>135</u>	<u>187</u>
Total	<u>4,993</u>	<u>5,049</u>

La siguiente tabla muestra el movimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de los saldos de cuentas por cobrar comerciales, de acuerdo con el enfoque simplificado establecido en la NIIF 9:

	<u>Evaluado colectivamente</u>	<u>Evaluado individualmente</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	3,208	-	3,208
Inclusión de subsidiaria	2,342		2,349
Nueva medición de pérdidas para pérdidas crediticias	282		282
Importes castigados	<u>(783)</u>	<u>—</u>	<u>(783)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>5,049</u>	<u>—</u>	<u>5,049</u>
Inclusión de subsidiaria	582		582
Nueva medición de pérdidas para pérdidas crediticias	641		641
Importes castigados	<u>(1,279)</u>	<u>—</u>	<u>(1,279)</u>
(			
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>4,993</u>	<u>—</u>	<u>4,993</u>

**Tarjetas de crédito y débito:**

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales a tarjetas de crédito y débito se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento de cada tarjeta. Como la experiencia histórica de los vencimientos de las tarjetas de crédito y débito, no muestra patrones de pérdida ni cartera vencida, la Administración del Grupo ha determinado una tasa de pérdida crediticia esperada para la cartera por vencer (cartera corriente) equivalente al 1% del total del importe en libros bruto estimado de incumplimiento.

Corporación Favorita C.A. ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar comerciales por tarjeta de crédito y débito vencidas.

El siguiente cuadro detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales por tarjetas de crédito y débito, según la matriz de provisiones del Grupo al 31 de diciembre del 2020:

	<u>Por vencer</u>	<u>Crédito por ventas - días de mora</u>				<u>Total</u>
		<u>31 - 60</u>	<u>61- 90</u>	<u>91 - 180</u>	<u>&gt; 180</u>	
<b><u>31 de diciembre del 2020</u></b>						
Tasa de pérdida crediticia esperada	1%	100%	100%	100%	100%	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	<u>134,058</u>	<u>458</u>	<u>41</u>	<u>127</u>	<u>39</u>	<u>134,723</u>
Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos	<u>1,341</u>	<u>458</u>	<u>41</u>	<u>127</u>	<u>39</u>	<u>2,006</u>
	<u>Por vencer</u>	<u>Crédito por ventas - días de mora</u>				<u>Total</u>
		<u>31 - 60</u>	<u>61- 90</u>	<u>91 - 180</u>	<u>&gt; 180</u>	
<b><u>31 de diciembre del 2019</u></b>						
Tasa de pérdida crediticia esperada	1%	100%	100%	100%	100%	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	<u>150,337</u>	<u>98</u>	<u>25</u>	<u>22</u>	<u>72</u>	<u>150,554</u>
Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos	<u>1,503</u>	<u>98</u>	<u>25</u>	<u>22</u>	<u>72</u>	<u>1,720</u>

Cientes crédito directo:

El Grupo mide la provisión para cuentas dudosas de cuentas por cobrar comerciales por créditos directos por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en “clientes - crédito directo” se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la Administración de las condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

Una cuenta por cobrar comercial por crédito directo se castiga cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja está sujeta a actividades de cumplimiento.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar a clientes crédito directo. Como la experiencia histórica de pérdida crediticia no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para los diferentes segmentos de clientes, la provisión para pérdidas basada en el estado de “cartera vencida” no se distingue de forma adicional entre la base de clientes del Grupo.

<u>Días de mora de cartera de crédito directo</u>	<u>Importe en libros bruto estimado de incumplimiento</u>	<u>Tasa de pérdida crediticia esperada</u>	<u>Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos</u>
<b><i>Diciembre 31, 2020</i></b>			
Evaluación colectiva			
Por vencer	20,296	0.10%	19
1 a 30	298	2.68%	8
31 a 60	180	5.00%	9
61 a 180	404	14.85%	60
181 a 360	434	64.52%	280
Mayor de 360	<u>807</u>	62.45%	<u>504</u>
Total	<u>22,419</u>		<u>880</u>

<u>Días de mora de cartera de crédito directo</u>	<u>Importe en libros bruto estimado de incumplimiento</u>	<u>Tasa de pérdida crediticia esperada</u>	<u>Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos</u>
<b><i>Diciembre 31, 2019</i></b>			
Evaluación colectiva			
Por vencer	24,677	0.16%	39
1 a 30	374	10.25%	24
31 a 60	121	27.20%	33
61 a 180	182	49.77%	91
181 a 360	228	73.34%	167
Mayor de 360	<u>408</u>	96.67%	<u>383</u>
Total	<u>25,990</u>		<u>737</u>

Crédito empresarial:

En relación con las cuentas por cobrar originadas por crédito empresarial en Corporación Favorita C.A., la experiencia histórica de los vencimientos de estas cuentas por cobrar no muestra patrones de pérdida ni cartera vencida. Por tal razón, la Administración del Grupo ha determinado una tasa de pérdida crediticia esperada para la cartera por vencer (cartera corriente) por crédito empresarial, equivalente al 1% del total del importe en libros bruto estimado de incumplimiento, lo que representa una provisión requerida de US\$224 mil al 31 de diciembre del 2020 (US\$260 mil al 31 de diciembre del 2019). Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, la Administración de la Matriz considera que la provisión para cuentas de dudosas registrada a esa fecha cubre el riesgo crediticio de pérdida esperada evaluada a esa fecha.

**6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, corresponden a inversiones en certificados de depósito en bancos locales y del exterior con vencimientos hasta octubre del 2024 (hasta enero del 2022 para el 2019) y una tasa de intereses promedio del 5.79% (6.57% para el año 2019). Un detalle de las inversiones en activos financieros es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
<u>Bancos locales:</u>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	121,588	153,802
Banco Pichincha C.A.	103,410	93,477
Banco Guayaquil S.A.	97,916	53,130
Banco Internacional S.A.	30,997	15,118
Banco Bolivariano S.A.	28,022	-
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	3,009	1,539
Banco Solidario S.A.	1,104	805
Banco del Austro S.A.	612	1,260
Otros menores	<u>25,228</u>	<u>14,566</u>
Subtotal	<u>411,886</u>	<u>333,697</u>
<u>Bancos del exterior:</u>		
Bank of America	10,000	10,000
Banco BBVA Paraguay	800	800
Scotiabank	10,002	10,000
Banco Atlas Paraguay	<u>1,062</u>	<u>1,062</u>
Subtotal	<u>21,864</u>	<u>21,862</u>
Intereses por cobrar	<u>11,937</u>	<u>12,007</u>
Total	<u>445,687</u>	<u>367,566</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	441,419	265,769
No corriente	<u>4,268</u>	<u>101,797</u>
Total	<u>445,687</u>	<u>367,566</u>

Las instituciones financieras donde la Corporación mantiene las inversiones en activos financieros, tienen una calificación de crédito internacional de AAA para los bancos del exterior y la calificación nacional de AAA- para los bancos locales, ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2019, el Grupo ha entregado inversiones mantenidas en instituciones financieras por US\$3 millones, en garantía de créditos otorgados a sus colaboradores.

Durante los años 2020 y 2019, los ingresos por intereses reconocidos en resultados ascienden a US\$23.9 millones y US\$25.2 millones, respectivamente.

***Deterioro de inversiones en activos financieros*** - Para propósitos de evaluación de deterioro, los saldos por certificados de depósito emitidos por instituciones financieras locales y del exterior, como se describe en la Nota 3, el Grupo efectuó una evaluación de la pérdida de crédito esperada (PCE) durante toda la vida de la inversión, la cuales aplicada en función a los requerimientos establecidos en la NIIF 9, hasta que estos activos financieros sean dados de baja, determinando si su riesgo de crédito ha aumentado considerablemente a la fecha de cierre de los estados financieros.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estas inversiones en activos financieros, la Administración del Grupo ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento y la posición financiera de las contrapartes, las cuales se han obtenido de reportes financieros y considerando fuentes externas de información económica actual, según sea apropiado al determinar la probabilidad de incumplimiento de estos activos, así como las pérdidas al ocurrir el incumplimiento.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual para evaluar la provisión de deterioro de estos activos financieros. No existe provisión de pérdidas de crédito esperadas por certificados de depósito emitidos por instituciones financieras locales y del exterior, en razón de que, la Administración del Grupo ha evaluado como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte, debido principalmente a que se mantienen en instituciones financieras locales y del exterior de reconocido prestigio. Respecto a las instituciones financieras locales y del exterior donde se mantiene las inversiones en certificados de depósito, las mismas tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones son como mínimo de "AAA-" bajo las normas de calificación ecuatorianas para entidades locales y del exterior.

## 7. INVENTARIOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Mercaderías		
Mercancías generales	169,648	150,767
Abarrotes	93,967	111,197
Hogar	35,130	47,110
Diversión y entretenimiento	55,960	49,261
Textiles	12,238	21,922
Cuidado personal	35,509	36,275
Alimentos frescos	14,186	22,126
Materia prima y materiales	2,006	5,953
Activos Bilógicos	1,316	1,745
Medicinas y otros	20,658	19,308
Suministros y otros	10,704	10,858
Importaciones en tránsito	<u>14,542</u>	<u>13,338</u>
Total	<u>465,864</u>	<u>489,860</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, no existe prenda sobre los inventarios.

Durante los años 2020 y 2019, los costos de los inventarios reconocidos como costo de ventas en los resultados del año ascienden a US\$2,384 millones (US\$2,287 millones para el año 2019). Adicionalmente, el Grupo registró autoconsumos de inventarios en los resultados del año dentro del rubro de gastos de administración y ventas por US\$7.2 millones (US\$6.1 millones para el año 2019).

## 8. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo	1,870,486	1,747,497
Depreciación acumulada	<u>(556,668)</u>	<u>(467,818)</u>
Total	<u>1,313,818</u>	<u>1,279,679</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos en propiedad	324,014	302,297
Edificaciones	504,540	483,659
Maquinaria y equipo	158,431	161,121
Muebles y enseres	29,765	29,540
Equipos para código de barras	4,266	4,887
Equipo de computación	8,057	8,557
Vehículos	8,917	8,601
Otros	10,931	10,909
Mejoras en locales arrendados	234,922	241,537
Obras en construcción	<u>29,975</u>	<u>28,571</u>
Total	<u>1,313,818</u>	<u>1,279,679</u>

**Activos entregados en garantía** - Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, Rey Holdings Corp. ha entregado en garantías bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximado de US\$199 millones para garantizar la emisión de los bonos de dicha subsidiaria (US\$189.8 millones para el año 2019). (Ver Nota 15). Corporación Favorita C.A. mantiene pignorados terrenos y edificios por US\$183 millones y US\$92 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, los movimientos de propiedades, maquinaria y equipos fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de código de barras</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otros</u>	<u>Mejoras en locales arrendados</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>											
Saldo al 31 de diciembre del 2018	204,243	372,876	210,875	77,364	15,198	36,883	14,727	26,153	232,011	34,393	1,224,723
Adquisiciones	5,297	3,960	13,891	3,824	1,902	2,812	3,906	2,615	5,621	98,428	142,256
Adquisiciones nuevas subsidiarias	93,137	175,452	54,189						51,730	18,059	392,567
Transferencia	53	43,790	16,090	5,414	654	392	822	(840)	37,251	(103,626)	-
Ventas		(927)	(1,625)	(31)	(212)	(95)	(207)	(2)	(261)	(2,909)	(6,269)
Reclasificaciones	<u>(433)</u>	<u>923</u>	<u>8,176</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(518)</u>	<u>1,440</u>	<u>(15,368)</u>	<u>(5,780)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	302,297	596,074	301,596	86,571	17,542	39,992	19,248	27,408	327,792	28,977	1,747,497
Adquisiciones	22,173	6,399	8,702	2,106	635	2,328	1,575	4,685	2,377	45,531	96,511
Adquisiciones nuevas subsidiarias		67	3,094	125		266	635				4,187
Inclusión nuevas subsidiarias	520	27,001	4,156	29		121	396			61	32,284
Transferencia	134	19,850	9,008	3,324	621	(84)	750	(2,019)	6,998	(38,733)	(151)
Ventas	(677)	(487)	(4,140)	(127)		(837)	(306)	(4)	(3,386)	(608)	(10,572)
Reclasificaciones	<u>(433)</u>	<u>(3,010)</u>	<u>533</u>	<u>(41)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>8,545</u>	<u>(4,847)</u>	<u>730</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2020	324,014	645,894	322,949	91,987	18,796	41,786	22,298	30,055	342,326	30,381	1,870,486
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>											
Saldo al 31 de diciembre del 2018		(93,860)	(117,898)	(52,398)	(10,625)	(28,648)	(8,657)	(14,372)	(67,356)	(406)	(394,220)
Gasto por depreciación		(18,867)	(23,857)	(4,664)	(2,030)	(2,836)	(2,146)	(2,128)	(19,124)		(75,652)
Ventas		270	1,301	31		49	156	1	222		2030
Reclasificaciones	<u>—</u>	<u>42</u>	<u>(21)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>24</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019		(112,415)	(140,475)	(57,031)	(12,655)	(31,435)	(10,647)	(16,499)	(86,255)	(406)	(467,818)
Gasto por depreciación		(20,953)	(26,138)	(5,231)	(1,882)	(3,032)	(2,727)	(2,626)	(20,090)		(82,679)
Inclusión nuevas subsidiarias		(8,054)	(1,270)	(2)		(107)	(320)				(9,753)
Ventas		68	3,252	42	7	845	242	1	2,279		6,736
Reclasificaciones	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>113</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>71</u>	<u>—</u>	<u>(3,338)</u>	<u>—</u>	<u>(3,154)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2020		<u>(141,354)</u>	<u>(164,518)</u>	<u>(62,222)</u>	<u>(14,530)</u>	<u>(33,729)</u>	<u>(13,381)</u>	<u>(19,124)</u>	<u>(107,404)</u>	<u>(406)</u>	<u>(556,668)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre del 2020	<u>324,014</u>	<u>504,540</u>	<u>158,431</u>	<u>29,765</u>	<u>4,266</u>	<u>8,057</u>	<u>8,917</u>	<u>10,931</u>	<u>234,922</u>	<u>29,975</u>	<u>1,313,818</u>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldo inicial	142,333	137,634
Adquisiciones nuevas subsidiarias		2,718
Adquisiciones	7,333	8,106
Depreciación del año	<u>(6,101)</u>	<u>(6,125)</u>
Saldo final	<u>143,565</u>	<u>142,333</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, ninguna de las propiedades de inversión se mantiene en garantía y no se ha evidenciado ningún factor que genere indicios de deterioro en las mismas. Adicionalmente, todas las propiedades de inversión del Grupo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

La determinación del valor razonable de terrenos y edificaciones al 31 de diciembre del 2020, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos y en los costos de construcción actuales por metros cuadrados. Al 31 de diciembre del 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$330 millones (US\$290 millones para el 2019), valor determinado bajo los lineamientos anteriormente indicados. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión del Grupo y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020 y 2019 se muestran a continuación:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	Valor razonable al 31.Dic.20
Locales comerciales		156,030	156,030
Centros comerciales		116,790	116,790
Terrenos	<u>      </u>	<u>57,240</u>	<u>57,240</u>
Total	<u>      </u> -	<u>330,060</u>	<u>330,060</u>

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	Valor razonable al 31.Dic.19
Locales comerciales		137,253	137,253
Centros comerciales		102,735	102,735
Terrenos	<u>      </u>	<u>50,352</u>	<u>50,352</u>
Total	<u>      </u> -	<u>290,340</u>	<u>290,340</u>

No hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante el año.

El Grupo no realizó transferencias desde o a Propiedades, maquinaria y equipo, ya que no ha existido evidencia de un cambio en el uso. La Administración del Grupo no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.

El Grupo recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a US\$27 millones y US\$45 millones para 2020 y 2019, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en dichos períodos ascendieron a US\$17.6 millones y US\$15.9 millones respectivamente. La Corporación ha registrado gastos en el mantenimiento de las propiedades de inversión por de US\$5.5 millones en el año 2020.

## 10. ACTIVOS POR DERECHOS DE USO

**10.1. Activos por derechos de uso** - Corresponde principalmente a edificaciones de locales comerciales de los diferentes segmentos para ejercer la actividad de negocio. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el plazo promedio del arrendamiento es de 10 y 50 años. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa promedio ponderada incremental de descuento fue de 10.77% (para las subsidiarias que operan en el Ecuador) y 5.97% para las subsidiarias que operan en Panamá. No se identificaron efectos significativos en las subsidiarias que operan en otros países.

	<u>Locales arrendados</u>
<u>Costo:</u>	
Saldos al 1 de enero 2019, efecto de aplicación de NIIF 16	131,112
Adquisición de subsidiaria	95,919
Adiciones	<u>3,906</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>230,937</u>
Adquisición de subsidiaria	5,885
Inclusión subsidiaria	657
Adiciones	9,266
Bajas	(2,115)
Ajuste	<u>5,737</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>250,367</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Saldos al 1 de enero del 2019	-
Gasto depreciación	<u>(17,257)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>(17,257)</u>

	<u>Locales arrendados</u>
Adquisición subsidiaria	(582)
Inclusión subsidiaria	(149)
Gasto depreciación	(20,607)
Bajas	<u>1,208</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>(37,387)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2020	<u>212,980</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	<u>213,680</u>

**10.2. Valores reconocidos en el estado de resultados:**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	<u>16,791</u>	<u>17,257</u>
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	<u>10,056</u>	<u>11,382</u>
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo	<u>2,052</u>	<u>7,421</u>

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a US\$26.8 millones (US\$22.4 millones para el año 2019).

**11. CRÉDITO MERCANTIL (GOODWILL)**

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo y total	<u>51,673</u>	<u>49,963</u>

El movimiento del crédito mercantil (goodwill) constituyen los importes adicionales reconocidos de combinaciones de negocios ocurridas durante el año 2020 y 2019.

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldo inicial	49,963	
Adiciones (Nota 14)	<u>1,710</u>	<u>49,963</u>
Saldo final	<u>51,673</u>	<u>49,963</u>

## 12. ACTIVOS INTANGIBLES

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo	138,299	112,457
Amortización acumulada	<u>(28,365)</u>	<u>(22,309)</u>
Total	<u>109,934</u>	<u>90,148</u>
Marcas (Nota 14)	55,700	40,982
Arriendos pagados por anticipado	1,058	1,207
Registros sanitarios	8,786	8,376
Lista de Clientes (Nota 14)	6,561	2,263
Software - licencias	<u>37,829</u>	<u>37,320</u>
Total	<u>109,934</u>	<u>90,148</u>

Los movimientos de activos intangibles fueron como sigue:

	<u>Arriendos pagados por anticipado</u>	<u>Arriendos a largo plazo</u>	<u>Registros sanitarios</u>	<u>Lista de clientes</u>	<u>Software - licencias</u>	<u>Marcas</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2018	90,953	1,855	15,357		35,649		143,814
Reclasificación a activos por derecho de uso	<u>(90,953)</u>	<u>(1,855)</u>	—	—	—	—	<u>(92,808)</u>
Saldos al 1 de enero del 2019			15,357		35,649		51,006
Adquisiciones	5,337	1,150	2,411		7,022		15,920
Reclasificación a activos por derecho de uso	<u>(3,192)</u>	<u>(1,150)</u>	—	—	—	—	<u>(4,342)</u>
Adquisición de Subsidiaria (Nota 14)	—	—	—	<u>2,263</u>	<u>6,628</u>	<u>40,982</u>	<u>49,873</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>2,145</u>	—	<u>17,768</u>	<u>2,263</u>	<u>49,299</u>	<u>40,982</u>	<u>112,457</u>
Adquisiciones			1,639		5,137		6,776
Reclasificación a activos por derecho de uso			—		(472)		(472)
Adquisición de Subsidiaria (Nota 14)	—	—	—	<u>4,763</u>	<u>57</u>	<u>14,718</u>	<u>19,538</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>2,145</u>	—	<u>19,407</u>	<u>7,026</u>	<u>54,021</u>	<u>55,700</u>	<u>138,299</u>
<i><u>Amortización acumulada:</u></i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(25,373)	(819)	(8,311)		(8,075)		(42,578)
Reclasificación a activo por derecho de uso	<u>25,373</u>	<u>819</u>	—	—	—	—	<u>26,192</u>
Saldos al 1 de enero del 2019			(8,311)		(8,075)		(16,386)
Gasto amortización	(2,612)	(58)	(1,081)		(3,904)		(7,655)
Reclasificación a activo por derecho de uso	<u>1,674</u>	<u>58</u>	—	—	—	—	<u>1,732</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	(938)		(9,392)		(11,979)		(22,309)
Gasto amortización	<u>(149)</u>	—	<u>(1,229)</u>	<u>(465)</u>	<u>(4,213)</u>	—	<u>(6,056)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>(1,087)</u>	—	<u>(10,621)</u>	<u>(465)</u>	<u>(16,192)</u>	—	<u>(28,365)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2020	<u>1,058</u>	—	<u>8,786</u>	<u>6,561</u>	<u>37,829</u>	<u>55,700</u>	<u>109,934</u>

### 13. INVERSIONES EN ASOCIADAS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Inversiones en asociadas	38,419	34,842
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>266</u>	<u>266</u>
Total	<u>38,685</u>	<u>35,108</u>

#### **Inversiones en asociadas:**

<u>Compañía</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Participación accionaria</u>		<u>Saldo contable</u>	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inmobiliaria Nueva Aurora S.A.	Inmobiliaria	40%		3,370	
Inmobomboli	Inmobiliaria	30%		900	
Xokler S.A.	Inmobiliaria	20%		2,392	
Eccellenza S.A.	Inmobiliaria	24.20%		1,179	
Bonsford S.A.	Inmobiliaria	25%		391	
Centro Comercial Andes S.A. Panamá	Centro comercial	100%		5,975	
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)	Tenedora de Acciones		25.00%		3,474
Tatoo (Ecuador, Chile, Perú y Colombia) y Tagear S.A.	Comercial - artículos y ropa deportiva	40.00%	40.00%	3,670	3,670
Fideicomiso City Mall	Inmobiliaria	20.87%	20.87%	4,381	3,572
Inmobiliaria del Sol S.A. INMOSOL	Inmobiliaria	6.24%	6.24%	2,496	2,496
Fideicomiso Junto a Ti	Responsabilidad social			1,800	1,800
Inmobiliaria Mumbai S.A.	Inmobiliaria	24.48%	24.48%	1,800	1,800
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Generación de energía	2.39%		1,221	
CTEC Conectividad & Tecnología S.A.	Infraestructura Digital	55.00%	55.00%	1,100	1,035
Papeles Absorbentes La Reforma - Absoreforma S.A.	Industrial-Higiene personal	50.00%	50.00%		1,400
Otros (menores a US\$1 millón)				<u>7,744</u>	<u>15,595</u>
Total				<u>38,419</u>	<u>34,842</u>

### 14. ADQUISICIONES DE SUBSIDIARIAS

#### **Entidades adquiridas**

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Tipo</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Proporción de acciones adquiridas %</u>	<u>Contraprestación transferida</u>
Rey Holdings Corp.	Comercial - artículos varios	Subsidiaria	5-Feb-19	73.45	194,572
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)	Tenedora de Acciones	Subsidiaria	20-May-20	49.00	<u>25,310</u>
				Total	<u>219,882</u>

**Rey Holdings Corp.** - El Directorio de Corporación Favorita C.A., encargó a la Presidencia y Vicepresidencia Ejecutiva, buscar empresas de retail a nivel internacional, en países de Latinoamérica y con tamaños relativamente similares a Ecuador. Se presentó la opción de adquisición de "Grupo Rey" en Panamá, cuyos ingresos por la venta de mercaderías ascendieron a US\$700 millones aproximadamente en el año 2018.

El 6 de noviembre del 2018, la Corporación suscribió con Rey Holdings Corp. el Acuerdo de Compraventa de Acciones (SPA). Con fecha 5 de febrero del 2019, la Corporación comunicó a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, que a través de una Oferta Pública de Acciones (OPA), Corporación Favorita C.A. adquirió 23,461,267 acciones nominativas de un dólar US\$1 cada una, que representa el 73.45% del total de las acciones comunes emitidas y en circulación de Rey Holdings Corp. (Grupo Rey), que corresponde a una cadena comercial líder en Panamá, propietaria de supermercados, farmacias y tiendas de conveniencia. Mediante préstamos otorgados por instituciones financieras del exterior (Nota 15), el Grupo financió la mencionada adquisición de acciones.

Por el conocimiento y eficiencia de la operación del Grupo en cadenas de supermercados, existe una gran oportunidad de mejorar las operaciones de Grupo Rey. La Administración del Grupo, ha establecido como prioridad la centralización de la compra a proveedores en un Centro de Distribución propio en Panamá.

La internacionalización del Grupo permitirá en el futuro diversificar riesgos, al no tener el 100% de las inversiones en Ecuador.

**Contraprestación transferida** - El Grupo canceló inicialmente en efectivo US\$201.3 millones como contraprestación transferida a los vendedores de las acciones. Posteriormente, registró una cuenta por cobrar por US\$6.7 millones por una disminución del valor de compra (Ver Nota 5), conforme a lo establecido en el contrato de adquisición, razón por la cual, el valor neto de contraprestación transferida asciende a US\$194.5 millones.

La Junta Extraordinaria de Accionistas de Rey Holdings Corp., estableció un precio por acción ofrecido en la Oferta Pública de Acciones (OPA) de US\$8.58 (incluyendo retención para fideicomisos de garantías e impuesto de ganancias de capital). Este precio aplicaba a las acciones que se compraban al momento de la transacción, así como las acciones sujetas a una opción put/call. Adicionalmente, la opción consideraba una actualización por inflación al precio de US\$8.58 mencionado anteriormente. El valor razonable de las acciones ordinarias emitidas se basó en el precio por acción cotizado de la Compañía (del Grupo) de US\$8.58 por acción al 31 de enero del 2019. No han existido movimiento de acciones en la Bolsa de Valores de Panamá posterior a esa fecha.

Los costos relacionados con la adquisición ascendieron a US\$3 millones, los cuales se reconocieron como un gasto en el período, en la cuenta otros gastos en el estado de resultado integral de Rey Holdings Corp.

#### **Consideraciones contingentes de la negociación**

- a) La Junta General de Accionistas de Rey Holdings Corp. celebrada en enero del 2019, decidió no entregar dividendos en los próximos 5 años; razón por la cual, Corporación Favorita C.A. (el Grupo) ha acordado pagar a los accionistas (participación no controladora) un valor mínimo garantizado en caso de que ellos deseen vender sus acciones al Grupo, considerando como precio base US\$8.58 por acción (precio de compra pagado a la participación mayoritaria) más la inflación acumulada de Panamá. La Oferta Pública de Acciones (OPA) estaba limitada a la adquisición mínima del 60.00% y máximo del 74.99% de las acciones de Rey Holdings Corp. Dada esta condición, la participación máxima sujeta a la opción put/call era de 1.59%.

Para la adquisición de la participación no controlada se realizará a través de un put/call que consiste en lo siguiente:

- La participación no controladora dentro de un plazo de 3 años contado desde el 5 de febrero del 2019, puede exigir la compra de sus acciones por parte del Grupo al precio pactado y el Grupo no puede negarse a dicha compra.
  - Después del año 3 hasta el año 5, si la participación no controladora no ha vendido sus acciones al Grupo, éste puede exigir la venta de dichas acciones a la participación no controladora al precio pactado y ésta no podrá negarse a dicha venta.
- b) El Grupo ha identificado un pasivo contingente de US\$13 millones, el cual fue establecido en el contrato de compra venta de la participación mayoritaria. Dichos pasivos contingentes, representan una obligación presente en relación con juicios tributarios pendientes de una subsidiaria del Rey Holdings Corp. La demanda fue sometida a arbitraje en junio del 2020. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados y a la fecha de la adquisición de la subsidiaria, el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto del rechazo de peticiones, ni por las revisiones fiscales a las declaraciones de impuesto a la renta previamente indicadas, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la Dirección General de Ingresos están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud de no aplicación del Calculo Alternativo de Impuesto Sobre la Renta (CAIR) y declaración, y por ende la eventualidad de que ocurra el suceso futuro es remoto y como tal no cumple con las reglas de valuación para su registro como pasivos contingentes.

Del valor total pagado por la compra de la participación mayoritaria, se mantiene depositado la totalidad del valor de esta contingencia (US\$13 millones en un “escrow account” administrado por terceros independientes) y se tomará este valor para cancelar esta contingencia tributaria al Fisco, en caso de que la compañía pierda el arbitraje, caso contrario será devuelto a los vendedores.

**ESPACIO EN BLANCO**

**Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición**

Rey Holdings Corp.

<u>Activos corrientes</u>	
Efectivo y depósitos en bancos	12,868
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7,125
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	3,558
Inventarios, netos de provisión por obsolescencia	95,189
Activos corrientes por impuestos	2,796
Otros activos	4,032
<u>Activos no corrientes</u>	
Propiedad, planta y equipo	392,567
Activo por derecho a uso	95,919
Propiedades de inversión	2,719
Activos intangibles	50,102
Inversión en asociadas	2,033
Impuestos por recuperar	3,021
Activo por impuesto diferido	1,539
Otros activos	<u>11,185</u>
Total activos	<u>684,653</u>
<u>Pasivos corrientes</u>	
Sobregiro bancario	596
Préstamos	7,970
Pasivos por arrendamientos	10,707
Bonos emitidos	1,315
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	150,938
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	3,140
Obligaciones acumuladas	5,781
Ingresos diferidos	1,910
Pasivos por impuestos corrientes	10
<u>Pasivos no corrientes</u>	
Préstamos	23,939
Obligaciones por arrendamientos financieros	3,013
Pasivos por arrendamientos	86,445
Bonos emitidos	115,966
Pasivo por impuesto diferido	47,816
Provisión para pérdidas por deterioro	8,271
Obligaciones por beneficios definidos	<u>6,756</u>
Total pasivos	<u>474,573</u>
TOTAL ACTIVOS NETOS	<u>210,080</u>

**Atribuibles a:**

	<u>Rey Holdings Corp.</u>
Participación controladora	154,196
Participación no controladora	<u>55,884</u>
Total	<u>210,080</u>

El valor razonable de los activos y pasivos de Rey Holdings Corp. ha sido determinado mediante valoraciones realizadas por profesionales independientes.

**Crédito mercantil determinado en la adquisición**

	<u>Rey Holdings Corp.</u>
Contraprestación transferida	194,572
Menos: valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>(154,196)</u>
Crédito mercantil determinado en la adquisición	<u>40,376</u>

El crédito mercantil generado en la compra de las acciones de Rey Holding Corp. es atribuible principalmente a las sinergias esperadas con la compra de Grupo Rey, que se esperan lograr principalmente por las eficiencias en gastos por la centralización de las compras en un centro de distribución propio y optimización de manejo de locales comerciales.

**Efecto de la adquisición de la subsidiaria en los resultados del Grupo**

En los once meses transcurridos hasta el 31 de diciembre del 2019, los ingresos del Grupo del período incluyen US\$610.2 millones y el resultado del año del Grupo incluye una pérdida de US\$24.4 millones atribuible al negocio adicional generado por Rey Holdings Corp..

Si se hubiese efectuado dicha combinación de negocios al 1 de enero de 2019, los ingresos del Grupo hubieran ascendido a US\$3,173 millones, mientras que el resultado del año sería una utilidad de US\$155.3 millones.

**Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de la subsidiaria**

Contraprestación pagada en efectivo	194,572
Menos saldos de efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	<u>(12,868)</u>
Total	<u>181,704</u>

***Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)*** - El 8 de agosto del 2019, se efectuó la adquisición de 2,122 acciones nominativas de un US\$1, que representa una participación del 25% del "Grupo Hanaska", el cual desarrolla sus actividades en los segmentos de alimentación, procesamiento y distribución de alimentos, exportación de alimentos procesados, abastecimiento a hoteles y restaurantes. Con fecha 20 de mayo del 2020, el Grupo incrementó su participación accionaria en el Bjork Holding (Grupo Hanaska) al 51%, tras concretarse la adquisición adicional de 2,207 acciones nominativas de un US\$1. Posteriormente, con fecha 27 de noviembre del 2020, el Grupo vendió 169,780 de las acciones previamente adquiridas (un equivalente al 2% de la participación accionaria) al "Fideicomiso Inversiones Cóndor", cuyo constituyente y beneficiarios finales son los accionistas mayoritarios de la Corporación.

**Contraprestación transferida** - El 20 de mayo del 2020 el Grupo canceló en efectivo US\$12.9 millones completando una inversión total de US\$25.2 millones y tomando el control de la mencionada compañía, respectivamente por la contraprestación transferida a los vendedores de las acciones.

**Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición**

	<u>20-May-2020</u>
<u>Activos corrientes</u>	
Efectivo y depósitos en bancos	5,633
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	11,618
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	82
Inventarios, netos	1,274
Activos corrientes por impuestos	787
Otros activos	190
<u>Activos no corrientes</u>	
Propiedad, planta y equipo	4,188
Activo por derecho a uso	5,303
Activos intangibles	19,508
Otros activos	3
Activo por impuesto diferido	<u>414</u>
 Total activos	 <u>49,000</u>
 <u>Pasivos corrientes</u>	
Préstamos	388
Pasivos por arrendamientos	406
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,083
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	318
Obligaciones acumuladas	2,962
Pasivos por impuestos corrientes	590
<u>Pasivos no corrientes</u>	
Préstamos	197
Pasivos por arrendamientos	5,108
Pasivo por impuesto diferido	4,951
Obligaciones por beneficios definidos	<u>2,772</u>
 Total Pasivos	 <u>20,775</u>
 TOTAL ACTIVOS NETOS	 <u>28,225</u>

**Atribuibles a:**

	<u>20-May-2020</u>
Participación controladora	14,395
Participación no controladora	<u>13,830</u>
Total	<u>28,225</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de los activos de Bjork Holding S.A. fueron determinados provisionalmente. La Superintendencia de Control de Poder de Mercado emitió informe favorable, con conclusiones positivas a favor del Grupo, y dio lugar a la compra del 26% de participación adicional. El 20 de mayo del 2020, el Grupo determinó el valor razonable definitivo de los activos y pasivos adquiridos.

***Crédito mercantil determinado en la adquisición***

	<u>20-May-2020</u>
Contraprestación transferida	12,977
Más: Valor razonable del interés minoritario	13,830
Más: Valor razonable de la participación previamente adquirida	12,714
Menos: Valor Razonable de los activos netos identificados adquiridos	<u>(28,225)</u>
Crédito mercantil determinado en la adquisición	<u>11,296</u>

***Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias***

Contraprestación pagada en efectivo	22,743
Menos: saldos de efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	<u>(5,633)</u>
Total	<u>17,110</u>

***Efecto de la adquisición en los resultados del Grupo (20 de mayo del 2020 y al 31 de diciembre del 2020)***

	20 de mayo a <u>Diciembre</u>
Ingresos de Bjork Holding S.A.	31,827
Utilidad del período de Bjork Holding S.A.	1,497

## 15. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>	
<i><u>Garantizados - al costo amortizado:</u></i>			
Préstamos bancarios	252,551	286,407	
Bonos emitidos	<u>139,398</u>	<u>115,672</u>	
Total	<u>391,949</u>	<u>402,079</u>	
<i><u>Clasificación:</u></i>			
Corriente	30,249	259,814	
No corriente	<u>361,700</u>	<u>142,265</u>	
Total	<u>391,949</u>	<u>402,079</u>	
<u>Préstamos bancarios</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31/12/20</u>
<b><u>31 de diciembre del 2020</u></b>			
<b>Corporación Favorita C.A. (Ecuador)</b>			
Banco Interamericano de Desarrollo - BID (1)	5.20%	Noviembre, 2029	217,895
Interés por pagar			<u>1,415</u>
Subtotal			<u>219,310</u>
<b>Rey Holdings Corp. (Panamá)</b>			
Banco Nacional de Panamá	Libor 6M +2.75% mínimo 5%	Marzo, 2031	20,837
Interés por pagar			<u>972</u>
Subtotal			<u>21,809</u>
<b>CEMACO (Costa Rica)</b>			
Bancos Privados de Costa Rica	8.70% hasta 10.45%	Abril, 2021	6,898
Bancos Estatales de Costa Rica	6.55%	Diciembre, 2020	171
El Rado LLC	6%	Noviembre, 2030	<u>1,527</u>
Subtotal			<u>8,596</u>
Otros menores			<u>2,836</u>
Total préstamos bancarios			<u>252,551</u>

(1) El 5 de febrero del 2020, Corporación Favorita C.A. suscribió el contrato de financiamiento con el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, por US\$230 millones, destinados para cancelar los préstamos vigentes al 31 de diciembre del 2019 y financiar la adquisición del "Grupo Rey" con un plazo de 10 años y una tasa de interés de 5.20%.

<u>Préstamos bancarios</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31/12/19</u>
<b><u>31 de diciembre del 2019</u></b>			
<b>Corporación Favorita C.A. (Ecuador)</b>			
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior S.A. (Bladex)	6.03%	Febrero, 2020	131,500
Banco Pichincha S.A. (1)	4.50%	Febrero, 2020	30,000
Banco Pichincha España S.A. (1)	4.50%	Febrero, 2020	20,000
Banco Pichincha Panamá S.A. (1)	4.50%	Febrero, 2020	10,000
Banco Pichincha C.A. Miami (1)	4.50%	Febrero, 2020	10,000
Citibank N.A. (2)	Libor + 3.10%	Julio, 2020	30,000
Interés por pagar			<u>11,589</u>
Subtotal			<u>243,089</u>
<b>Rey Holdings Corp. (Panamá)</b>			
Banco General S.A.	Libor 3+2.00%	Junio, 2020	5,004
Banitsmo S.A.	6.62% a Libor+3.75%	Julio, 2033	4,682
Banco Nacional de Panamá	5%	Septiembre, 2034	22,584
Otros			<u>648</u>
Subtotal			<u>32,918</u>
<b>CEMACO (Costa Rica)</b>			
Bancos Privados de Costa Rica	8.70% hasta 10.45%	Abril, 2021	6,898
Bancos Estatales de Costa Rica	6.55%	Diciembre, 2020	171
El Rado LLC	6%	Noviembre, 2030	<u>1,527</u>
Subtotal			<u>8,596</u>
Otros menores			<u>1,804</u>
Total préstamos bancarios			<u>286,407</u>

(1) Se encuentran garantizados con inversiones en activos financieros (Nota 6).

(2) Se encuentran garantizados con prenda mercantil del 14.6% de las acciones emitidas en circulación de Rey Holdings Corp. con un valor de US\$6.45 cada una (4,662 mil acciones).

Los vencimientos anuales de los préstamos bancarios, son como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Corriente:</u>	28,560	254,216
<u>No corriente:</u>		
2020		9,407
2021	26,399	2,188
2022	26,328	2,117
2023	26,328	2,117
2024	26,328	2,117
2025 En adelante	<u>118,608</u>	<u>14,245</u>
Total no corriente	<u>223,991</u>	<u>32,191</u>

**Bonos emitidos** - 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. (subsidiaria de Rey Holdings Corp.) la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de US\$275 millones, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de US\$1 mil dólares o sus múltiplos según la demanda del mercado. La emisión fue dividida en US\$160 millones para la Serie A (Senior), US\$15 millones para la Serie B (Senior) y US\$100 millones para la Serie C (Subordinada).

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

- a) Aporte inicial por la suma de US\$1 mil 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 dinámicos 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 31 de diciembre de 2020 y 2019:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Saldo al 31-Dic-20</u>	<u>Saldo al 31-Dic-19</u>	<u>Tasa de interés fija a 5 años</u>
A	17-Sep-18		<u>115,672</u>	<u>7.125%</u>
A	14-Ago-20	<u>139,398</u>	<u>-</u>	<u>5.000%</u>

Los bonos tienen garantía y primera hipoteca sobre inmuebles (Ver Nota 8).

Los vencimientos anuales de los bonos emitidos, son como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Corriente:</u>	<u>1,689</u>	<u>5,598</u>
<u>No corriente:</u>		
2021		5,800
2022	7,000	5,800
2023	7,000	5,800
2024	7,000	6,960
2025	7,350	6,960
2025 en adelante	<u>109,359</u>	<u>78,754</u>
Total no Corriente	<u>137,709</u>	<u>110,074</u>

### Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Saldo al <u>1/1/20</u>	Nuevos créditos	Bajas	Adquisición de Subsidiaria	...Flujos de efectivo...		Saldo al <u>12/31/20</u>
					Pagos	Intereses	
Préstamos	402,079	388,088		585	(390,216)	(8,587)	391,949
Pasivos por arrendamiento	156,952	7,047	(780)	6,043	(21,433)	12,144	159,973

	Saldo al <u>1/1/19</u>	Nuevos créditos	Adquisición de Subsidiaria	...Flujos de efectivo...		Saldo al <u>12/31/19</u>
				Pagos	Intereses	
Préstamos	12,884	272,803	149,191	(45,191)	12,392	402,079
Pasivos por arrendamiento	63,041	3,573	100,165	(21,202)	11,375	156,952

### 16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Análisis de madurez:		
Año 2020		27,074
Año 2021	17,089	25,763
Año 2022	15,556	23,670
Año 2023	15,766	21,271
Año 2024	15,254	19,797
Año 2025	15,515	18,323
Año 2025 en adelante	156,271	153,236
Intereses no devengados	<u>(75,478)</u>	<u>(132,182)</u>
Total	<u>159,973</u>	<u>156,952</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	17,081	19,509
No corriente	<u>142,892</u>	<u>137,443</u>
Total	<u>159,973</u>	<u>156,952</u>

El Grupo no tiene un riesgo de liquidez respecto a sus pasivos por arrendamiento.

### 17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	295,639	315,968
Proveedores del exterior	17,507	16,848
Proveedores de servicios y otros	25,380	24,680
Otras cuentas por pagar	<u>15,420</u>	<u>13,199</u>
Total	<u>353,946</u>	<u>370,695</u>

La Administración del Grupo considera que el valor en libros de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable, razón de que las mencionadas cuentas por pagar son canceladas en el corto plazo.

## 18. IMPUESTOS

### *Activos y pasivos del año corriente*

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario por Impuesto a la Renta	8,321	7,558
Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado (IVA)	2,091	834
Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas		<u>14</u>
<b>Total</b>	<u><b>10,412</b></u>	<u><b>8,406</b></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	7,766	5,357
No corriente <b>(1)</b>	<u>2,646</u>	<u>3,049</u>
<b>Total</b>	<u><b>10,412</b></u>	<u><b>8,406</b></u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	16,625	32,543
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA por pagar	10,998	11,348
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>3,971</u>	<u>2,304</u>
<b>Total</b>	<u><b>31,594</b></u>	<u><b>46,195</b></u>

**(1)** Corresponde a los impuestos por recuperar de Grupo Rey por US\$2.6 millones (2.7 millones para el año 2019) los cuales 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.

**Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros consolidados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Utilidad según estados financieros consolidados antes de impuesto a la renta	225,831	220,303
Gastos no deducibles <b>(1)</b>	63,653	54,804
Otras partidas conciliatorias <b>(2)</b>	<u>(86,309)</u>	<u>(74,511)</u>
<b>Utilidad gravable</b>	<u><b>203,175</b></u>	<u><b>200,596</b></u>

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Impuesto a la renta:</u>		
Del año <b>(3)</b>	62,968	68,538
De años anteriores <b>(4)</b>	<u>254</u>	<u>1,319</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados	<u>63,222</u>	<u>69,857</u>

- (1)** Incluye principalmente: Bonificación a ejecutivos US\$12 millones (US\$11.3 millones para el año 2019), provisión para jubilación patronal y desahucio por US\$6.35 millones (US\$8.2 millones para el año 2019), participación a trabajadores proveniente de ingresos exentos 10.9 millones (US\$7 millones, exceso generado entre la depreciación y gastos financieros, con relación a la cuota facturada en las propiedades que mantiene la Corporación en arrendamiento (NIIF 16) por US\$3.5 millones (US\$4 millones para el año 2019), costos y gastos US\$11.8 millones, (depreciaciones por revaluación por US\$3 millones para el año 2019), entre otros.
- (2)** Incluye principalmente: Dividendos recibidos de sociedades ecuatorianas por US\$36.7 millones (US\$37.6 millones para el año 2019), ingresos exentos por rendimientos obtenidos en otros activos financieros por US\$20.5 millones (US\$11.3 millones para el año 2019), utilidades generadas por nuevas inversiones productivas de US\$24.2 millones (US\$16 millones para el año 2019), entre otros.
- (3)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.
- (4)** Durante el año 2019, la Corporación efectuó una reliquidación del impuesto a la renta de los años 2018 y 2017, tomando en consideración los conceptos de las glosas resultantes de la revisión efectuada por el Servicio de Rentas Internas SRI al ejercicio fiscal del año 2015, cuyo valor ascendió a US\$1.3 millones. Durante el año 2018, la Corporación se acogió a la Ley de Fomento Productivo, emitida en el suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, en este se establece la remisión del 100% de intereses, multas y recargos por pagos pendientes a la Administración Tributaria. Por la mencionada remisión, la Corporación pagó US\$1.7 millones.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias del Ecuador y Panamá hasta el año 2015 y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2017 al 2020.

**Movimiento de la provisión para impuesto a la renta:**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	32,543	40,365
Provisión:		
Del año	62,968	68,538
De años anteriores	254	1,319
Pagos efectuados	(79,367)	(77,679)
Ajuste	<u>227</u>	<u>      </u>
Saldos al fin del año	<u>16,625</u>	<u>32,543</u>

***Pagos efectuados*** - Corresponde principalmente al impuesto a la renta corriente (incluye anticipo pagado) y retenciones en la fuente.

**Saldos del impuesto diferido:**

	Saldos al comienzo del año	Adquisición subsidiaria	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Ajuste cambio Período	Saldos al fin del año
<b><u>Año 2020</u></b>							
<b><u>Activos por impuestos diferidos</u></b>							
<b><u>en relación a:</u></b>							
Jubilación patronal y desahucio	7,120		2,206	2,480			11,806
Activos por derecho de uso	537		1,404				1,941
Otros			<u>3,608</u>				<u>3,608</u>
Total	<u>7,657</u>		<u>7,218</u>	<u>2,480</u>	<u>      </u>		<u>17,355</u>
<b><u>Pasivos por impuestos diferidos</u></b>							
<b><u>en relación a:</u></b>							
Propiedades, maquinaria y equipo, y propiedades de inversión	(44,354)		1,747				(42,607)
Intangibles	(15,848)	(4,316)	4,951				(15,213)
Concesiones	(346)		(1,059)				(1,405)
Otras Provisiones	<u>5,429</u>		<u>(9,654)</u>	<u>(237)</u>		<u>141</u>	<u>(4,321)</u>
Total	<u>(55,119)</u>	<u>(4,316)</u>	<u>(4,015)</u>	<u>(237)</u>	<u>      </u>	<u>141</u>	<u>(63,546)</u>
<b><u>Año 2019</u></b>							
<b><u>Activos por impuestos diferidos</u></b>							
<b><u>en relación a:</u></b>							
Jubilación patronal y desahucio	3,453		2,072	1,595			7,120
Activos por derecho de uso			<u>537</u>				<u>537</u>
Total	<u>3,453</u>		<u>2,609</u>	<u>1,595</u>	<u>      </u>		<u>7,657</u>
<b><u>Pasivos por impuestos diferidos</u></b>							
<b><u>en relación a:</u></b>							
Propiedades, maquinaria y equipo, y propiedades de inversión	(14,885)	(30,948)	1,404	(75)	150		(44,354)
Intangibles		(15,910)	62				(15,848)
Concesiones	(416)		70				(346)
Otras Provisiones	<u>(506)</u>	<u>581</u>	<u>4,306</u>	<u>(22)</u>	<u>1,070</u>		<u>5,429</u>
Total	<u>(15,807)</u>	<u>(46,277)</u>	<u>5,842</u>	<u>(97)</u>	<u>1,220</u>		<u>(55,119)</u>

### **Aspectos tributarios:**

El 31 de diciembre del año 2019, se publicó en el Registro Oficial la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que contenía reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales; y, el 4 de agosto del año 2020, se publicó mediante Decreto Ejecutivo 1114 el respectivo reglamento. Un detalle de los principales cambios es como sigue:

#### **Impuesto a la renta:**

Deducciones de jubilación patronal y desahucio - A partir del 2021, las provisiones de jubilación patronal y desahucio actuarialmente formuladas, por empresas especializadas o profesionales en la materia, serán deducibles en el período en que se registren.

Para la deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal se deberá atender las siguientes condiciones:

- Que corresponda a los trabajadores que hayan cumplido 10 o más años de trabajo; y,
- Que los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos. Si no se atiende esta condición, se podrá generar impuestos diferidos y utilizar la deducción cuando se realice el pago;
- Deducción de intereses con empresas relacionadas, los intereses pagados o devengados con partes relacionadas residentes o no en el país, que no sean banco, compañía aseguradora o entidad del sector financiero, no deberán ser mayor al veinte por ciento (20%), del resultado de sumar a la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. Los intereses pagados o devengados respecto del exceso de las relaciones indicadas no serán deducibles, en base a definiciones y procedimientos establecidos en el reglamento.

#### **Distribución de dividendos:**

- La distribución de dividendos constituye el hecho generador del impuesto a la renta y se gravará en el ejercicio fiscal en el que se produzca la distribución, con independencia del período en el que se hayan generado los dividendos. La distribución de dividendos nace de la decisión de la Junta de Accionistas o del órgano correspondiente, que resuelva la obligación de la distribución, fecha y valor según lo que indique el Acta.
- Cuando la distribución de dividendos se realice a personas naturales residentes en el Ecuador, se procederá con la retención sobre el ingreso gravado de hasta el 25%.
- Cuando la distribución de dividendos se realice a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, se procederá con la retención, aplicando la tarifa general prevista para no residentes.

Contribución única y temporal - Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley. La Corporación canceló US\$5.4 millones por este concepto.

Ley Orgánica de Apoyo Humanitario - El 22 de junio del año 2020, se publicó en el Registro Oficial la “Ley Orgánica de Apoyo Humanitario” para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID - 19, la cual busca dar un alivio a la ciudadanía, al sector productivo y a la economía popular y solidaria para hacer frente a la actual situación económica y sanitaria del país.

### **Precios de Transferencia**

El Grupo no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2020, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del 2021. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos, la Administración del Grupo se encuentra en proceso de preparación de dicho estudio y considera que los efectos, en caso de existir, carecerían de importancia relativa respecto de los estados financieros consolidados tomados en conjunto. Al 31 de diciembre del 2019, el Grupo efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

### **19. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Participación a trabajadores	47,677	48,420
Beneficios sociales	20,018	16,342
Bonificación a ejecutivos	<u>11,931</u>	<u>13,164</u>
Total	<u>79,626</u>	<u>77,926</u>

**Participación a trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales ecuatorianas, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	48,420	49,361
Provisión del año	48,013	48,412
Pagos efectuados	<u>(48,756)</u>	<u>(49,353)</u>
Saldos al fin del año	<u>47,677</u>	<u>48,420</u>

**Bonificaciones a ejecutivos** - Los funcionarios y ejecutivos reciben una bonificación calculada sobre la utilidad tomada como base para el cálculo de la participación a trabajadores. Los movimientos de la provisión para bonificación ejecutivos fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	13,164	15,003
Provisión del año	10,437	10,769
Pagos efectuados	<u>(11,670)</u>	<u>(12,608)</u>
Saldos al fin del año	<u>11,931</u>	<u>13,164</u>

## 20. INGRESOS DIFERIDOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Tarjetas prepago	12,189	10,129
Arriendos recibidos por anticipado	4,266	6,081
Garantías extendidas	4,775	5,168
Otros	6,199	7,900
Cash Back	<u>1,209</u>	<u>582</u>
Total	<u>28,638</u>	<u>29,860</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	13,398	10,802
No corriente	<u>15,240</u>	<u>19,058</u>
Total	<u>28,638</u>	<u>29,860</u>

## 21. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Jubilación patronal	96,480	79,615
Bonificación por desahucio	19,034	15,233
Otras provisiones por beneficios definidos	<u>4,112</u>	<u>4,112</u>
Total	<u>119,626</u>	<u>98,960</u>

**Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Hasta el 31 de diciembre del 2019, se consideraba como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

- Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador
- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
- (-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva.

Al valor obtenido, por el Grupo tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	79,615	58,524
Adquisición e inclusión de subsidiaria	2,174	6,755
Costo de los servicios	4,339	4,637
Costo por intereses	2,782	2,358
Pérdidas actuariales	11,099	12,302
Reversión de reserva por trabajadores salidos		(155)
Reclasificación a otras provisiones		(2,845)
Beneficios pagados	<u>(3,529)</u>	<u>(1,961)</u>
Saldos al fin del año	<u>96,480</u>	<u>79,615</u>

***Bonificación por desahucio*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	15,233	22,764
Adquisición e inclusión de subsidiaria	962	
Costo de los servicios	1,449	1,729
Costo por intereses	579	908
Pérdidas (ganancias) actuariales	1,735	(7,616)
Costo de los servicios pasados		(42)
Reclasificación a otras provisiones		(1,350)
Beneficios pagados	<u>(924)</u>	<u>(1,160)</u>
Saldos al fin del año	<u>19,034</u>	<u>15,233</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado, tasa de rotación y la mortalidad. El

análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5% (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, disminuiría en US\$11.2 millones (aumentaría por US\$7.6 millones).

Si los incrementos salariales esperadas (aumentan o disminuyen) en un 0.50%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en U\$6.2 millones (disminuiría en US\$9.8 millones).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
	(en porcentaje)	
Tasa(s) de descuento	2.94	3.95
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.00	1.00
Tasa(s) de rotación	6.44	7.5

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo por servicios reconocido en resultados del período (Nota 26)	5,788	6,366
Ganancias actuariales reconocidas en otro resultado integral	12,834	4,531
Costo por intereses (Nota 27)	3,361	3,266

Al 31 de diciembre del 2020, el Grupo registró un gasto en el otro resultado integral correspondiente a las ganancias y/o pérdidas actuariales y la reversión de reserva por trabajadores salidos por US\$12,834 mil (US\$4,531 mil de ingreso para el año 2019).

## 22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros; y,
- Valores razonables de instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el importe en libros se aproxima a su valor razonable).

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y,
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	53,267	54,735
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	260,537	245,236
Inversiones en activos financieros (Nota 6)	445,687	367,566
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>1,393</u>	<u>8,297</u>
Total	<u>760,884</u>	<u>675,834</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	343,183	370,695
Préstamos (Nota 15)	391,949	402,079
Pasivos por arrendamiento (Nota 16)	159,973	156,952
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas	<u>22,131</u>	<u>16,194</u>
Total	<u>917,236</u>	<u>945,920</u>

**Valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se miden a valor razonable sobre una base recurrente** - La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable, en razón de que se cobran y se cancelan en el corto plazo. En el caso de los pasivos financieros no corrientes, los valores razonables han sido determinados en función de los flujos descontados, utilizando la tasa libre de riesgo internacional, ajustada por el riesgo crediticio del Grupo. A continuación, un detalle:

	<u>Saldo en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos de Corporación al 31 de diciembre del 2020	219,310	163,034

Con respecto al valor razonable de los bonos emitidos por Grupo Rey, el valor en libros se aproxima al valor razonable.

**Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios, el Grupo está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Presidencia Ejecutiva, Vicepresidencia Ejecutiva y Vicepresidencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

**Riesgo de mercado** - El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, segmento retail, publicado por autoridades de Gobierno y expertos económicos. La Ley de Control de Poder de Mercado y de su respectivo reglamento, prohibió a las cadenas comerciales recibir valores por beneficios de afiliados; esto obligó al Grupo a establecer estrategias comerciales para asegurar la permanencia de sus clientes.

**Riesgo de tasas de interés** - El Grupo se encuentra expuesto a riesgos de tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas y líneas de financiación (préstamos y bonos). El riesgo fue manejado por el Grupo mediante la negociación de créditos a corto plazo hasta el año 2019. A partir del año 2020, el Grupo tiene de créditos a largo plazo y emisión de bonos por Grupo Rey (Panamá).

**Riesgo de tipo de cambio** - Si bien se efectúan compras en otras monedas, la Administración considera que el riesgo de tipo de cambio no tiene ningún impacto en las operaciones, pues estas transacciones no son significativas.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por la Vicepresidencia Financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por la venta de bienes o servicios. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente. Es importante mencionar que, el 54 % de las ventas de mercaderías son realizadas a través de la utilización de tarjetas de crédito y débito por parte de los clientes del Grupo, y corresponden a los rubros más importantes de las cuentas por cobrar, donde el riesgo de las entidades emisoras de tarjetas de crédito no es significativo. Con respecto al crédito propio, el Grupo dispone de un modelo de crédito de pérdida esperada, el cual mide las posibles pérdidas en la cartera propia.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y bancos y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que

denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de “AAA-”.

El Grupo mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

***Riesgo de liquidez*** - La Presidencia y las Vicepresidencias Ejecutiva y Financiera, son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, y las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración del Grupo pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Grupo. El Grupo maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La principal fuente de liquidez del Grupo es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Grupo se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por el Grupo y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija en el sistema financiero local e internacional.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros del Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros en función de la fecha más temprana en la que el Grupo deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los intereses como los principales flujos de efectivo.

	Tasa de interés <u>promedio %</u>	<1 <u>año</u>	1 a 10 <u>años</u>	<u>Total</u>
<i><u>Al 31 de diciembre de 2020:</u></i>				
Préstamos	6.29	30,249	361,700	391,949
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		353,946		353,946
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas		21,640	491	22,131
Pasivo por arrendamiento	10.77	<u>17,081</u>	<u>142,892</u>	<u>159,973</u>
Total		<u>422,916</u>	<u>505,083</u>	<u>927,999</u>
<i><u>Al 31 de diciembre de 2019:</u></i>				
Préstamos	4.5 - 6.03	259,814	142,265	402,079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	370,695	-	370,695
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas		16,194		16,194
Pasivos por arrendamiento	8.95	<u>19,509</u>	<u>137,443</u>	<u>156,952</u>
Total		<u>666,212</u>	<u>279,700</u>	<u>945,920</u>

Para administrar la liquidez, la Corporación utiliza una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros y créditos bancarios disponibles. La siguiente tabla muestra los flujos provenientes de activos financieros:

	Tasa de interés promedio %	<1 año	1 a 3 años	Total
<i>Al 31 de diciembre de 2020:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	53,267		53,267
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	260,537		260,537
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		1,393		1,393
Inversiones en activos financieros	5.79	<u>441,419</u>	<u>4,268</u>	<u>445,687</u>
Total		<u>756,616</u>	<u>4,268</u>	<u>760,884</u>
<i>Al 31 de diciembre de 2019:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	54,735		54,735
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	245,236		245,236
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		8,297		8,297
Inversiones en activos financieros	6.57	<u>265,769</u>	<u>101,797</u>	<u>367,566</u>
Total		<u>574,037</u>	<u>101,797</u>	<u>675,834</u>

El Grupo tiene acceso a facilidades financieros tales como líneas de crédito con bancos locales, financiamiento con bancos internacionales a través de avales y cartas de crédito Stand By así como financiamiento de Organismos Multilaterales.

**Riesgo de capital** - El Grupo gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Los sistemas de información gerencial generan suficiente información para los diferentes órganos de dirección, a través del cual se revisa en forma constante la estructura de capital del Grupo. Como parte de esta revisión se analiza el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros del Grupo se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital de trabajo	US\$697,362	US\$285,509
Índice de liquidez	2.27 veces	1.36 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.66 veces	0.71 veces

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo del Grupo.

## 23. PATRIMONIO

**Capital social** - El capital suscrito y pagado de Corporación Favorita C.A. está representado por lo siguiente:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Acciones ordinarias 665 millones de US\$1 cada una	665,000	665,000
Acciones en tesorería 30.8 millones (30.4 millones para el año 2019) de US\$1 cada una	<u>(30,808)</u>	<u>(30,451)</u>
Total capital pagado	<u>634,192</u>	<u>634,549</u>

Las acciones otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **Reservas:**

**Reserva legal** - La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. Durante el año 2020, la Corporación no celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas por las restricciones impuestas como resultado de la pandemia del COVID-19; consecuentemente, no existió aprobación para la constitución y apropiación de la reserva legal.

**Reserva facultativa** - Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Corporación.

**Utilidades retenidas** - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 14 de octubre del 2011 podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de las compañías del Grupo.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores en Ecuador, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Corporación y subsidiaras en Ecuador.

**Dividendos** - A partir de julio del año 2020, el Grupo pagó dividendos por US\$45 millones. Este pago fue autorizado por el Directorio de la Corporación y se formalizó a través de un “Acuerdo de Cesión de Derecho Futuro” suscrito por los accionistas de la Corporación, mediante el cual solicitan que se cancele los dividendos correspondientes al año 2019. La Corporación formalizará el mencionado procedimiento en la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará durante el segundo semestre del año 2021. El 26 de marzo del 2019, se aprobó la distribución de dividendos en efectivo de

US\$0.10 por acción, equivalente a un dividendo total por año de US\$58 millones, a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales, las compañías cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente deben repartir en concepto de dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. También podrán, previa autorización de la Junta General de Accionistas, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.

Adicionalmente, los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General de Accionistas que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General de Accionistas. Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

## 24. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i><u>Venta de productos:</u></i>		
Abarrotes	1,537,081	1,018,601
Percibles	762,181	931,729
Hogar	230,672	343,854
Cuidado personal	148,163	206,037
Mercadería general	565,059	591,155
Diversión y entretenimiento	92,825	109,003
Textiles	32,921	41,048
Varios	5,166	4,814
Suministros	539	729
Exportaciones		400
Menos: Devolución en ventas	(13,779)	(13,664)
Menos: Descuento en ventas	<u>(116,585)</u>	<u>(116,119)</u>
Subtotal	<u>3,244,243</u>	<u>3,117,587</u>
<i><u>Prestación de servicios:</u></i>		
Arriendos	27,498	45,010
Transporte	3,357	3,706
Comisariatos	429	618
Otros	<u>3,806</u>	<u>3,619</u>
Subtotal	<u>35,090</u>	<u>52,953</u>
Total	<u>3,279,333</u>	<u>3,170,540</u>

## 25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se presenta de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos de operación” de manera consistente con la información interna proporcionada por la Vicepresidencia Financiera a la Presidencia Ejecutiva del Grupo, que representa la máxima autoridad en la toma de decisiones estratégicas y operativas, asignación de recursos y evaluación del desempeño de los segmentos operativos.

Los ingresos del Grupo provienen de la venta de productos de consumo masivo y servicios prestados que se comercializan a través de sus diferentes formatos de venta.

La NIIF 8 requiere que los segmentos de operación sean identificados con base en informes internos sobre los componentes del Grupo, los cuales son revisados regularmente por la Presidencia Ejecutiva con el fin de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

Los segmentos sobre los cuales debe informar el Grupo de acuerdo a la NIIF 8 se presentan a continuación:

<u>Por formato de local comercial</u>	Ingresos por segmentos		Utilidades (pérdidas) por segmento	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Supermaxi	744,736	719,338	118,344	114,443
Rey Holdings Corp.	678,178	610,201	(1,740)	(14,340)
Megamaxi	578,799	587,694	93,264	97,426
Kywi	257,242	284,875	40,377	46,892
Gran Akí	250,849	236,933	27,346	26,529
Superdespensas Akí	206,021	211,049	17,136	18,730
Super Akí	184,753	149,503	18,393	15,625
Sukasa y Todohogar	85,072	122,457	11,466	10,081
Tventas	56,691	64,292	11,119	8,115
Juguetón	44,935	58,343	7,792	13,525
Hanaska	31,528		1,807	
Promotor inmobiliario	23,353	33,759	5,845	5,765
Faenamiento	29,757	26,088	14,070	14,130
Bebelandia	17,939	22,520	616	1,709
Titán	40,841	18,694	3,691	1,687
La Reforma	12,521		868	
Enermax	10,031		(584)	
Ingresos por ventas desde bodega	9,687	8,484	(46,508)	(35,954)
Otros segmentos menores	<u>16,400</u>	<u>16,310</u>	<u>1,486</u>	<u>1,908</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,279,333</u></b>	<b><u>3,170,540</u></b>	<b><u>324,788</u></b>	<b><u>326,271</u></b>
Participación a trabajadores			(48,013)	(48,412)
Bonificación a ejecutivos			(10,437)	(10,769)
Gasto no asignable			(47,933)	(47,158)
Ingresos financieros, netos			(13,987)	(13,672)
Otros ingresos, neto			20,043	13,136
Participación en ganancias de asociadas			1,273	907
Impuesto a la renta			<u>(59,922)</u>	<u>(61,406)</u>
<b>Utilidad del año</b>			<b><u>165,812</u></b>	<b><u>158,897</u></b>

Los ingresos informados en los párrafos que anteceden representan los ingresos generados por clientes externos. No se registraron ventas entre segmentos en los años 2020 y 2019.

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Grupo descritas en la Nota 3. Las utilidades o pérdidas por segmento representan las utilidades (pérdidas) obtenidas (generadas) por cada segmento incluyendo la distribución de los costos administrativos y salarios de la Administración, ingresos derivados de inversiones, costos financieros y gasto del impuesto a la renta. Lo anterior representa la medición informada al encargado de la toma de decisiones del área operativa para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento.

Los ingresos de las operaciones continuas del Grupo de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

	Ingresos por segmentos		Utilidades (pérdidas) por segmento	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ecuador	2,590,083	2,521,418	173,83	183,847
Panamá	678,178	610,201	(8,185)	(23,576)
Costa Rica		27,296		(2,047)
Paraguay	8,946	8,871	841	680
Perú	2,126	2,754	(181)	(175)
Colombia	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>54</u>	<u>168</u>
Total	<u>3,279,333</u>	<u>3,170,540</u>	<u>165,812</u>	<u>158,897</u>

## 26. COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo de ventas	2,384,329	2,292,839
Gastos de administración y ventas	<u>676,502</u>	<u>657,769</u>
Total	<u>3,060,831</u>	<u>2,950,608</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo de venta de mercadería	2,384,329	2,287,559
Beneficios a empleados	335,962	320,199
Arriendos y condominios	12,673	14,733
Costos de distribución	33,247	30,620
Depreciación y amortización	105,663	99,842
Mantenimiento	26,787	26,625
Publicidad y Propaganda	17,375	19,750
Servicios básicos	32,606	39,068
Honorarios y servicios	45,547	55,566
Suministros	22,439	17,884
Impuestos y contribuciones	16,386	14,327
Otros	<u>27,817</u>	<u>24,435</u>
Total	<u>3,060,831</u>	<u>2,950,608</u>

**Gastos por beneficios a los empleados:**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Sueldos y salarios	172,182	173,714
Beneficios sociales	59,186	49,486
Participación a trabajadores	48,013	48,412
Bonos por cumplimiento	20,205	20,154
Comisiones en ventas	8,615	9,219
Beneficios definidos	5,788	6,366
Otros	<u>21,973</u>	<u>12,848</u>
Total	<u>335,962</u>	<u>320,199</u>

**27. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i>Ingresos financieros:</i>		
Intereses ganados en inversiones	29,476	20,546
Intereses ganados en préstamos con relacionadas	<u>1,370</u>	<u>3,422</u>
Subtotal	<u>30,846</u>	<u>23,968</u>
<i>Gastos financieros:</i>		
Intereses pagados a instituciones financieras	(28,178)	(26,181)
Intereses por pasivos por arrendamientos	(10,056)	(9,351)
Costos financieros beneficios definidos (Nota 21)	(3,361)	
Otros gastos financieros	<u>(3,238)</u>	<u>(2,108)</u>
Subtotal	<u>(44,833)</u>	<u>(37,640)</u>
Total	<u>(19,552)</u>	<u>(13,672)</u>

**28. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS ASOCIADAS Y OTRAS PARTES RELACIONADAS**

**Transacciones comerciales**

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i><u>Venta de mercadería:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Hidrosanbartolo S.A.		3
Mr. Books S.A.	92	
<b><i>Otras compañías relacionadas:</i></b>		
Flexiplast S.A.	1,528	1
Favorita Recicladora	1,465	
Otros	<u>754</u>	<u>-</u>
Total	<u>3,839</u>	<u>4</u>
<i><u>Arriendos cobrados:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Hidrosanbartolo S.A.		4
Mr. Books S.A.	<u>60</u>	<u>106</u>
Total	<u>60</u>	<u>110</u>
<i><u>Compra de mercadería:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Mr. Books S.A.	1,558	1,982
<b><i>Otras compañías relacionadas</i></b>		
WRT World Enterprises	93,088	82,924
Flexiplast S.A.	599	17,089
Otras	<u>815</u>	<u>-</u>
Total	<u>96,060</u>	<u>101,995</u>
<i><u>Dividendos recibidos:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Enermax S.A.		1,000
Hidrosanbartolo S.A.	757	450
Mr. Books S.A.	<u>170</u>	<u>170</u>
Total	<u>927</u>	<u>1,620</u>
<i><u>Servicios recibidos:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Hidrosanbartolo S.A.	4,430	4,655
Servimax Servicios Globales S.A.	1,438	1,342
Enermax S.A.	<u>-</u>	<u>4,149</u>
Total	<u>5,868</u>	<u>10,146</u>
<i><u>Arriendos pagados:</u></i>		
<b><i>Asociada</i></b>		
Inmobiliaria del Sol S.A. y total	<u>290</u>	<u>284</u>

Las ventas de bienes a partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales. Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

**Cuentas por cobrar y pagar a otras partes relacionadas:**

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<b><u>Cuentas por cobrar a otras compañías relacionadas:</u></b>		
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.		3,370
Xokler S.A.		2,035
Eccellenza S.A.		1,179
Otras	<u>1,393</u>	<u>1,713</u>
Total	<u>1,393</u>	<u>8,297</u>
<b><u>Cuentas por pagar a otras compañías relacionadas:</u></b>		
Accionistas por pagar	8,138	10,113
WRT World Enterprises	6,818	
Flexiplast S.A.	2,077	101
Otras	<u>5,098</u>	<u>5,980</u>
Total	<u>22,131</u>	<u>16,194</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas por transacciones comerciales no devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago de hasta 90 días. Para los préstamos otorgados, se generan intereses acordes a tasas de mercado.

No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

**Remuneraciones del personal clave de la gerencia:**

La Administración del Grupo incluye como miembros clave a la Presidencia Ejecutiva, Vicepresidencias y sus gerencias corporativas de las diferentes áreas del Grupo. Los costos por remuneraciones de los miembros del personal clave de la gerencia se detallan a continuación:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo y largo plazo	<u>15,530</u>	<u>13,391</u>

**29. COMPROMISOS**

***Acuerdos comerciales***

WRT World Enterprises - La Corporación mantiene un convenio con WRT World Enterprises, mediante el cual dicha compañía efectúa la adquisición de mercadería en el exterior para Corporación Favorita C.A..

Concesiones en locales comerciales - La Corporación mantiene varios contratos de arrendamientos (concesiones) en locales y terrenos en los cuales se mantienen los puntos de venta. Dichos contratos tienen plazos que fluctúan entre 10 y 40 años y la Corporación no tiene opción de comprar las propiedades.

### **Contratos de arrendamientos operativos 2020**

El Grupo como arrendador - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por el Grupo con términos de arrendamiento entre 5 y 10 años, con opción de extenderlos por 10 años más. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2020 y 2019, los ingresos por alquiler de propiedades obtenidos por el Grupo provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$27.3 millones (US\$45 millones para el año 2019). Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en dichos períodos ascendieron a US\$18.7 millones y US\$15.9 millones respectivamente.

### **30. UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN**

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son los siguientes:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u> <u>Reexpresada</u>
Utilidad del año atribuible Propietarios de la Controladora	<u>138,017</u>	<u>144,532</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	<u>648,096</u>	<u>648,096</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en U.S. dólares)	<u>0.21</u>	<u>0.22</u>

El denominador a los efectos de calcular las ganancias por acción básicas y diluidas del año 2019 se han ajustado para reflejar la capitalización en 2020, conforme lo requieren las NIIF.

### **31. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (Mayo 28, del 2021), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos, excepto por la suscripción de la adenda del contrato de financiamiento de fecha 5 de febrero del 2021 con el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un préstamo de US\$30 millones.

### **32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Los presentes estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 han sido aprobados por el Directorio en mayo 28 del 2021 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 no fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, en razón de que, por las restricciones impuestas como consecuencia de la pandemia mundial del Covid-19, dicha Junta no se pudo celebrar. En opinión de la Administración del Grupo, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

---

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$275,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No.4607 de 15 de septiembre de 2017 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 30125482 y Escritura Pública No.3096 de 31 de Julio de 2020 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 179919/2020 de la Sección de Fideicomisos, y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por Inmobiliaria Don Antonio, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$275,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2021, a saber:

1. El Emisor es Inmobiliaria Don Antonio, S.A.
2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No.364-2020 de 14 de Agosto de 2020.
3. El monto total registrado es de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$275,000,000.00), emitidos en Tres (3) series: La Serie A (Senior) será de hasta Ciento Sesenta Millones de Dólares (US\$160,000,000.00), y los Bonos Serie B (Senior) serán de hasta Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000.00) (conjuntamente los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Senior) la Serie C Subordinada, no garantizada, serán de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$145,003,358.70, cubre las Series A y B de la Emisión y están conformados por los bienes y/o derechos a favor del Fiduciario, indicados a continuación:
  - a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US\$3,358.70.
  - b) Carta de Crédito Irrevocable Stand By emitida por Banco Pichincha Panamá S.A. a favor de BG Trust, Inc., en calidad de fiduciario, por la suma de US\$5,000,000.00 con vencimiento 17 de agosto de 2021, para cumplir con el requisito de Reserva de Servicio de Deuda equivalente al pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Senior.
  - c) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc. por la suma de hasta Ciento Cuarenta Millones de Dólares (US\$140,000,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el Anexo A adjunto.
  - d) Fianzas Solidarias que se constituyen a favor del Fiduciario, por Rey Holding Corp., y Corporación La Favorita C.A., en calidad de Fiadores Solidarios.
  - e) Pagaré otorgado a la orden de BG Trust Inc., por la suma de hasta Ciento Cuarenta Millones de Dólares (US\$140,000,000.00), con fecha de vencimiento 30 de agosto de 2030.
  - f) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08028527800006	Jul-21

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 120% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Marzo de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de: 121.02%.
6. La cobertura histórica de los últimos trimestres es:

Sept-20	Dic-20
121.02%	121.02%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 06 de mayo de 2021.

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada