**REPÚBLICA DE PANAMÁ**
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00**
(de 11 de octubre de 2000)

**ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN**

**TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el: 30 de septiembre de 2012**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.**

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR** : **INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.**

**VALORES QUE HA REGISTRADO** : Bonos Hipotecarios Rotativos US$50MM
Resolución No. CNV-208-09 de 2 de julio de 2009

Bonos Corporativos US$100MM
Resolución No. SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012

**TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR** : Teléfono: 270-5500 Fax: 270-0887

**DIRECCIÓN DEL EMISOR** : Calle 50 y Calle 75, San Francisco

**CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: reyholdings@smrey.com**

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

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio y al negocio de farmacias bajo la cadena de Farmacias Metro y la cadena Econo Farmacias. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012 (año fiscal - Octubre 1, 2011 a Septiembre 30, 2012).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo comparada al trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de $52.4 millones al 30 de septiembre de 2012 ($41.2 millones al 30 de junio de 2012). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.67 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012 de 0.71 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2012. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas incrementaron en $797 mil sobre el trimestre anterior a $25.2 millones al 30 de septiembre de 2012.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de $5.3 millones sobre el trimestre anterior a $106.0 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente a: un incremento de $4.5 millones en las cuentas por cobrar comerciales a $25.2 millones al 30 de septiembre de 2012, un incremento de $868 mil en otros activos a $2.8 millones y un incremento de $797 mil en las cuentas de efectivo y depósitos en bancos a $25.2 millones al 30 de septiembre de 2012. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de $16.6 millones a $158.4 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar, las cuales aumentaron en $14.5 millones a $126.8 millones al 30 de septiembre de 2012.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de $13.0 millones sobre el trimestre anterior reportando $310.3 millones al 30 de septiembre de 2012, debido al incremento en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de $11.9 millones a $142.2 millones al 30 de septiembre de 2012 y el aumento neto de $5.3 millones a $106.0 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte. Cabe destacar la participación del Grupo en una inversión en una empresa asociada (Inmobiliaria Mumbai) donde el Grupo mantiene el 33% de participación. Inmobiliaria Mumbai es la promotora responsable de la construcción del Centro Comercial Centenial (vía que conduce al Puente Centenario) y otros proyectos en la Ciudad de Panamá y el interior de la República.

El total de pasivos del Emisor incrementó en un neto de $11.2 millones a $245.0 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar de $14.5 millones a $126.8 al cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en $1.7 millones a $65.2 millones al 30 de septiembre de 2012, principalmente debido a que de los $5.1 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron $3.5 millones en dividendos. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 3.76 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012 de 3.68 veces para el trimestre anterior.

## C. Resultados de las Operaciones

### Resultados para el Año Fiscal 2012 (al 30 de septiembre de 2012)

Para el año fiscal 2012, terminado el 30 de septiembre de 2012, las ventas netas reportaron $621.1 millones, monto que representa un crecimiento de un 28.2% ($136.6 millones) comparado con los $484.6 millones en ventas registrados para el año pasado. El margen bruto de ganancia mejoró a 21.2% para el año fiscal 2012 comparado con 20.4% para el año pasado, la ganancia bruta aumentó a $131.6 millones para el año fiscal 2012 versus $98.6 millones para el año pasado. Otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se redujeron ligeramente a $13.4 millones para el año fiscal 2012 de $13.7 millones para el año pasado. Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en $26.5 millones sobre el año pasado a $101.1 millones para el año fiscal 2012. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, esta incrementó a $43.9 millones para el año fiscal 2012 de $37.7 millones para el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para el año fiscal 2012, registraron $9.3 millones y $5.6 millones respectivamente comparado con $7.8 millones y $2.7 millones para el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de $21.6 millones para el año fiscal 2012, comparado con $21.0 millones para el año pasado (impuesto sobre la renta de $7.5 millones versus $6.2 millones para el año pasado).

## D. Análisis de Perspectivas

La economía Panameña continúa mostrando gran dinamismo y se prevé sea una de las economías que registrará mayor crecimiento en Latinoamérica. Para el primer trimestre del año 2012 la economía Panameña registro un crecimiento del 10.6%. Tanto el Gobierno Nacional como analistas privados han revisado sus expectativas de crecimiento para el año 2012 y la sitúan entre un 8.0% y un 10%.

Por tanto, el Grupo Rey vislumbra un mayor crecimiento de sus operaciones, con la apertura de nuevos establecimientos tanto de Supermercados Rey, Supermercados Romero como de Supermercados Mr. Precio y la integración de las Farmacias Metro y Econo Farmacias al Grupo Rey; fundamentado en la confianza del crecimiento sostenido de la economía nacional. El Grupo Rey continuará desarrollando sus objetivos y metas fundamentadas en estrategias basadas en lograr eficiencias operativas, a través de la optimización de recursos y procesos.

## E. Hechos o Cambios de Importancia

En el mes de julio de 2012 se inauguró un nuevo y moderno Supermercado Romero en Changuinola, Provincia de Bocas del Toro.

En el mes de septiembre de 2012, se inauguró un nuevo y moderno Supermercado Rey, en Plaza Las Américas, ubicada en la carretera panamericana hacia la 24 de diciembre.

En el mes de octubre de 2012, se inauguró una nueva y moderna Farmacia Metro, en el Westland Mall a orillas de la autopista Arraiján Chorrera.

**II. RESUMEN FINANCIERO**

# INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

| **Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al** | **30-Sep-12 3 meses** | **30-Jun-12 3 meses** | **31-Mar-12 3 meses** | **31-Dic-11 3 meses** |
|---|---|---|---|---|
| Ventas Netas | $163,755,481 | $154,539,773 | $147,702,599 | $155,178,390 |
| Ganancia Bruta | $34,972,451 | $32,772,543 | $30,850,392 | $32,999,132 |
| Gastos Generales y Administrativos* | $29,917,244 | $27,965,919 | $25,460,222 | $24,792,597 |
| Utilidad Neta | $5,145,184 | $4,412,519 | $5,287,566 | $6,726,418 |
| Acciones emitidas y en circulación | 1,582,422 | 1,582,422 | 1,582,422 | 1,582,422 |
| Utilidad por Acción | $3.25 | $2.79 | $3.34 | $4.25 |
| Depreciación y Amortización | $2,488,767 | $2,318,972 | $2,258,260 | $2,230,516 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | $0 | $0 | $0 | $0 |

| **Balance General** | **30-Sep-12** | **30-Jun-12** | **31-Mar-12** | **31-Dic-11** |
|---|---|---|---|---|
| Activo Circulante | $106,008,110 | $100,691,237 | $87,668,699 | $91,790,215 |
| Activos Totales | $310,270,689 | $297,286,273 | $275,211,909 | $276,644,461 |
| Pasivo Circulante | $158,445,718 | $141,861,771 | $157,725,275 | $146,028,897 |
| Pasivo a Largo Plazo | $86,596,197 | $91,938,342 | $45,182,102 | $60,215,079 |
| Acciones Preferidas | $0 | $0 | $0 | $0 |
| Capital Pagado | $16,729,220 | $16,729,220 | $16,729,220 | $16,729,220 |
| Utilidades Retenidas (neto de Imp.Comp.) | $48,499,554 | $46,756,940 | $55,575,312 | $53,671,265 |
| Patrimonio Total | $65,228,774 | $63,486,160 | $72,304,532 | $70,400,485 |

| **Razones Financieras** | **30-Sep-12** | **30-Jun-12** | **31-Mar-12** | **31-Dic-11** |
|---|---|---|---|---|
| Dividendo/Acción (Trimestre) | $2.23 | $8.71 | $2.23 | $1.67 |
| Pasivo Total/Patrimonio | 3.76 | 3.68 | 2.81 | 2.93 |
| Capital de Trabajo | ($52,437,608) | ($41,170,534) | ($70,056,576) | ($54,238,682) |
| Razón Corriente | 0.67 | 0.71 | 0.56 | 0.63 |
| Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim) | 3.42 | 5.97 | 8.73 | 12.43 |

* Incluye Depreciación y Amortización

## III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2012.

## IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Rey Holdings, Corp., fiador de la emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A., mantiene registro de sus acciones comunes ante la Superintendencia del Mercado de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Trimestral al 30 de septiembre de 2012 de Rey Holdings, Corp..

## V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012.

## VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012 mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: www.gruporey.com.pa. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 30 de noviembre de 2012.

30 de noviembre de 2012

Representante Legal:

_____
Nicholas Psychoyos
Presidente
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**

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

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

Estados financieros consolidados al 30 de septiembre 2012 e Informe de Compilación del 29 de noviembre de 2012

"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.)

**Contenido** **Páginas**


| | |
|---|---|
| Informe de Compilación | 1 |
| Estado consolidado de situación financiera | 2 - 3 |
| Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral | 4 |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado consolidado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 7 - 45 |

**INFORME DE COMPILACIÓN**

Señores
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**
Accionista y Junta Directiva

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2012 y el estado consolidado de resultados integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de septiembre de 2012. 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.

Luis Martínez
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.874-04

29 de noviembre de 2012
Panamá, República de Panamá

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

**Estado consolidado de situación financiera**
**30 de septiembre del 2012**
(En balboas)

| **Activos** | **Notas** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|---|
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo y depósitos en bancos | 6 | 25,161,026 | 8,294,125 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5,7 | 25,156,979 | 14,734,950 |
| Inventarios, neto | 8 | 52,338,173 | 47,639,945 |
| Otros activos | | 2,807,404 | 1,201,613 |
| Activos por impuestos corrientes | | 544,528 | 442,862 |
| Total de activos corrientes | | 106,008,110 | 72,313,495 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto | 9 | 142,210,560 | 100,147,121 |
| Propiedades de inversión | 10 | 839,763 | 865,998 |
| Plusvalía | 11 | 49,097,091 | 49,097,091 |
| Otros activos intangibles | 12 | 3,082,211 | 2,954,804 |
| Inversión en asociada | 14 | 1,437,867 | 1,437,867 |
| Otros activos financieros | | 90,020 | 134,286 |
| Otros activos | | 7,505,067 | 5,919,833 |
| Total de activos no corrientes | | 204,262,579 | 160,557,000 |
| Total de activos | | 310,270,689 | 232,870,495 |

(Continúa)

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

**Estado consolidado de situación financiera**
**30 de septiembre del 2012**
(En balboas)

| **Pasivos y patrimonio** | **Notas** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|---|
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Préstamos bancario, bonos y arrendamientos financieros | 18,19 | 28,909,428 | 33,623,617 |
| Cuentas por pagar | 17 | 126,785,972 | 88,464,468 |
| Otros pasivos | | - | 2,785,299 |
| Ingresos diferidos | | 1,576,900 | 2,067,907 |
| Pasivos por impuestos corrientes | | 1,173,418 | 1,510,204 |
| Total de pasivos corrientes | | 158,445,718 | 128,451,495 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Préstamos | 18,19 | 70,936,942 | 22,339,550 |
| Pasivo por impuesto diferido | 21 | 12,035,644 | 11,275,470 |
| Otros pasivos | | 3,623,611 | 3,967,545 |
| Total de pasivos no corrientes | | 86,596,197 | 37,582,565 |
| Total de pasivos | | 245,041,915 | 166,034,060 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Acciones comunes | 22,23 | 15,824,220 | 15,824,220 |
| Capital pagado en exceso | | 905,000 | 905,000 |
| Ganancias acumuladas | | 48,499,554 | 50,107,215 |
| Total de patrimonio | | 65,228,774 | 66,836,435 |
| Total de pasivos y patrimonio | | 310,270,689 | 232,870,495 |

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

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

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

**Estado consolidado de ganancias o pérdidas**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2012**

(En balboas)

| | | Por el trimestre terminado el 30 de septiembre | | Por el período de doce meses terminados el 30 de septiembre | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Notas** | **2012** | **2011** | **2012** | **2011** |
| Ingresos de actividades ordinarias | 5 | 163,755,481 | 124,101,870 | 621,176,243 | 484,578,452 |
| Otras ganancias pérdidas | | 3,565,566 | 9,632,264 | 13,374,511 | 13,703,519 |
| Variación en el inventario de mercancía | | 1,398,596 | (30,470,372) | (4,698,228) | (13,127,870) |
| Compra de mercancía | 5 | (130,181,626) | (67,997,273) | (484,883,897) | (372,838,614) |
| Gasto de depreciación y amortización | | (2,488,767) | (2,003,133) | (9,296,515) | (7,805,554) |
| Gasto por beneficios a empleados | | (12,259,710) | (9,315,029) | (46,968,948) | (34,682,883) |
| Costos financieros | 24 | (2,519,752) | (989,822) | (5,571,835) | (2,670,756) |
| Otros gastos | 5 | (15,168,767) | (15,796,688) | (54,100,480) | (39,928,160) |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | 6,101,021 | 7,161,817 | 29,030,851 | 27,228,134 |
| Corriente | | (776,604) | (678,591) | (6,697,435) | (5,266,360) |
| Diferido | | (179,233) | (324,902) | (760,174) | (983,243) |
| Gasto de impuesto sobre la renta | 21 | (955,837) | (1,003,493) | (7,457,609) | (6,249,603) |
| Ganancia del año | | 5,145,184 | 6,158,324 | 21,573,242 | 20,978,531 |
| Atribuible a: | | | | | |
| Propietarios de la sociedad (controladora) | | 5,145,184 | 6,158,324 | 21,573,242 | 20,978,531 |
| Ganancias por acción | | | | | |
| Básicas | 21 | 3.25 | 3.89 | 13.63 | 13.26 |

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

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

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

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**
**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2012**
(En balboas)

| | Acciones comunes | Capital pagado en exceso | Utilidades no distribuidas | Total de patrimonio |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 30 de septiembre del 2010** | 15,824,220 | 905,000 | 44,705,815 | 61,435,035 |
| Ganancia del año | - | - | 20,978,531 | 20,978,531 |
| Pago de dividendos | - | - | (15,895,240) | (15,895,240) |
| Impuesto complementario | - | - | 318,109 | 318,109 |
| **Saldo al 30 de septiembre del 2011** | 15,824,220 | 905,000 | 50,107,215 | 66,836,435 |
| Ganancia del año | - | - | 21,573,242 | 21,573,242 |
| Pago de dividendos | - | - | (23,477,789) | (23,477,789) |
| Impuesto complementario | - | - | 296,886 | 296,886 |
| **Saldo al 30 de septiembre del 2012** | 15,824,220 | 905,000 | 48,499,554 | 65,228,774 |

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**
**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2012**
(En balboas)

| | Notas | Por el período de doce meses terminados el 30 de septiembre 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo por actividades de operación:** | | | |
| Ganancia del año | | 21,573,242 | 20,978,531 |
| Ajustes por: | | | |
| Gasto de impuesto reconocidos a resultado | | 7,457,609 | 6,249,603 |
| Costos de financiamientos reconocidos en resultados | | 5,571,835 | 2,670,756 |
| Depreciación y amortización de activos no corrientes | 9,10,12 | 9,296,515 | 7,805,554 |
| | | 43,899,201 | 37,704,444 |
| Variación en el capital de trabajo: | | | |
| Incremento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar | | (10,546,717) | (7,194,796) |
| Incremento de inventarios | | (4,698,228) | (5,018,217) |
| (Incremento) disminución de otros activos | | (3,191,025) | 958,725 |
| Incremento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar | | 38,321,504 | 12,289,993 |
| Incremento de provisión para prima de antigüedad | 20 | 892,008 | 1,346,371 |
| Incremento de provisión para cuentas incobrables | 7 | 124,688 | 132,892 |
| (Disminución) incremento de ingreso diferido | | (491,007) | 978,180 |
| (Disminución) incremento de otros pasivos | | (3,707,652) | 159,131 |
| Pago de prima de antigüedad | 20 | (313,589) | (428,589) |
| Efectivo generado por las operaciones | | 60,289,183 | 40,928,134 |
| Intereses pagados | | (5,571,835) | (2,670,756) |
| Impuesto pagado sobre la renta | | (7,135,887) | (3,280,373) |
| Efectivo neto generado por las actividades de operación | | 47,581,461 | 34,977,005 |
| **Flujos de efectivo por actividades de inversión:** | | | |
| Pagos por adquisición de propiedades, plata y equipo | 9 | (50,256,564) | (39,527,297) |
| Pagos por adquisición de activos intangibles | | (1,204,562) | (1,106,816) |
| Pagos por adquisición de otros activos financieros | | 44,266 | (134,286) |
| Flujos netos de efectivo por adquisición de subsidiarias | 15 | - | (31,840,054) |
| Incremento de depósito a plazo | 6 | 783,707 | (163,800) |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | | (50,633,153) | (72,772,253) |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:** | | | |
| Pago de préstamos bancario, bonos y arrendamientos financieros | | (18,216,797) | 20,792,058 |
| Producto de emisión de bonos corporativos | | 32,100,000 | 22,000,000 |
| Producto de emisión de bonos subordinados | | 30,000,000 | - |
| Dividendos pagados | 22 | (23,477,789) | (15,895,240) |
| Impuesto complementario | | 296,886 | 318,109 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | | 20,702,300 | 27,214,927 |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes al efectivo | | 17,650,608 | (10,580,321) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año | | 7,510,418 | 18,090,739 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del año | 6 | 25,161,026 | 7,510,418 |

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

## 1. Información general

Inmobiliaria Don Antonio, S. A. (la "Compañía"), es una sociedad anónima debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A. Las principales actividades de la Compañía y su subsidiarias (el Grupo) se describen en la nota 13.

## 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

Las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas han sido adoptadas en el período actual y han tenido un impacto en los importes reportados en estos estados financieros consolidados. El detalle de aquellas normas e interpretaciones adoptadas en estos estados financieros consolidados que no han tenido un impacto significativo están descritos en la nota 2.2.

### *2.1 Normas e interpretaciones que afectan solamente en presentación y revelación*

*Enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas de Otros Resultados Integrales*

El Grupo ha aplicado las enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas de otro resultado integral por adelantado a la fecha efectiva (períodos anuales que comiencen a partir o después del 1 de julio de 2012). Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados. En virtud de las enmiendas a la NIC 1, el "estado del resultado integral" se cambia al nombre de "estado de ganancias o pérdidas y otros ingresos integrales" y el "estado de resultados" se cambia el nombre "estado de ganancias y pérdidas". Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar pérdidas y ganancias y otros resultados integrales ya sea en un solo estado o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 1 requiere partidas de otro resultado integral para que se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a ganancia o pérdida cuando se cumplan condiciones específicas. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre partidas de otros resultados integrales se asignen sobre la misma base – las enmiendas no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. Las enmiendas se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Aparte de los cambios de presentación arriba mencionados, la aplicación de las enmiendas a la NIC 1 no resulta en ningún impacto en las ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

### *2.2 Normas e interpretaciones adoptadas que no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros consolidados*

Las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas también se han adoptado en estos estados financieros consolidados. La adopción estas normas e interpretaciones nuevas y revisadas no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reportados en el período actual y anterior, pero puede afectar la contabilidad de las transacciones o arreglos en el futuro.

*Enmienda a la NIIF 7 Revelaciones – Transferencias de activos financieros*

Las modificaciones a la NIIF 7 amplían los requerimientos de revelación para las transacciones relacionadas con la transferencia de activos financieros. Estas modificaciones pretenden proporcionar mayor transparencia alrededor de la exposición de riesgo cuando un activo financiero es transferido pero la entidad que lo transfiere retiene un cierto nivel de exposición con respecto al activo. Las modificaciones también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se producen de manera pareja a lo largo del período.
La Administración no prevé que estas modificaciones a la NIIF 7 tengan un efecto significativo en las revelaciones del Grupo con respecto a las transferencias de cuentas por cobrar comerciales previamente. Sin embargo, si el Grupo realiza otro tipo de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias podrían verse afectadas.

*Enmiendas a NIC 12 Impuesto diferido: Recuperación de activos subyacentes*

Según las enmiendas, las propiedades de inversión son medido utilizando el modelo del valor razonable, de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, se supone que deben recuperarse por completo a través de la venta para los efectos de medir impuestos diferidos a menos que la presunción sea refutada. Cuando una propiedad de inversión haya sido adquirida como parte de una combinación de negocios que tuvo lugar en un período anterior, los ajustes correspondientes también incluirán un ajuste a la plusvalía.

La Administración no prevé que estas modificaciones a la NIC 12 tengan un efecto significativo en las revelaciones del Grupo con respecto a la medición de las propiedades de inversión. Sin embargo, si el Grupo realizara este tipo de transacción en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias podrían verse afectadas y deberá aplicarse de forma retroactiva.

### *2.3 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas en adopción pero aún no son efectivas*

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

| | |
|---|---|
| NIIF 9 | *Instrumentos Financieros* |
| NIIF 10 | *Estados Financieros Consolidados* |
| NIIF 11 | *Negocios Conjuntos* |
| NIIF 12 | *Revelación de Intereses en Otras Entidades* |
| NIIF 13 | *Medición del Valor Razonable* |
| NIC 19 *(revisada en el 2011)* | *Beneficios a Empleados* |
| NIC 27 *(revisada en el 2011)* | *Estados Financieros Separados* |
| NIC 28 *(revisada en el 2011)* | *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos* |
| Enmiendas a la NIIF 7 | *Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros* |
| Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 | *Fecha efectiva obligatoria de NIIF 9 y transición de revelaciones* |
| Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 | *Estados Financieros Consolidados, Negocios Conjuntos y Revelación de Intereses en Otras Entidades: Guía para la transición* |
| Enmiendas a la NIC 32 | *Compensación de activos y pasivos financieros* |
| Enmiendas a las NIIF | *Mejoras Anuales a los ciclos 2009-2011 de las NIIF excepto por la modificación a la NIC 1 (ver nota 2.1)* |

*NIIF 9 Instrumentos Financieros*

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros y su baja.

Los requerimientos claves de la NIIF 9 se describen como sigue:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* que serán posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son exclusivamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deudas e inversiones de capital son medidas a su valor razonable al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, sólo con los ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

- En relación con la medición de los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, sea presenta en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales puedan crear o ampliar un desajuste contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados como ganancias o pérdidas. Anteriormente, en la NIC 39, la totalidad del importe de la variación en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados se presenta como ganancias o pérdidas.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

*Normas e interpretaciones nuevas y revisadas en la consolidación, negocios conjuntos, asociadas y revelaciones*

En mayo de 2011, un paquete de cinco Normas sobre la consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fueron emitidas, incluyendo las NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (revisada en el 2011) y NIC 28 (revisada en el 2011).

Los requisitos claves de estas cinco Normas se describen a continuación.

La NIIF 10 remplaza las partes de la NIC 27 – Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan con los estados financieros consolidados. La SIC – 12 *Consolidación - Entidades de Cometido Específico* se ha retirado al emitirse la NIIF 10. De acuerdo a la NIIF 10, sólo hay una base para la consolidación, que es el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder sobre una participada, (b), exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación con la asociada, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para afectar la cantidad de los retornos de los inversionistas. Una extensa guía se ha añadido en la NIIF 10 para hacer frente a escenarios complejos.

La NIIF 11 remplaza a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. NIIF 11 se refiere a la forma de un acuerdo común de que dos o más partes tengan el control conjunto debe clasificarse. SIC-13 Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los Participantes se han retirado a la emisión de NIIF 11. Bajo NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocio conjunto, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos. En cambio, en la NIC 31, hay tres tipos de acuerdos conjuntos: las entidades controladas conjuntamente, activos controlados conjuntamente y operaciones controladas de forma conjunta. Además, los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 tienen que ser valoradas por el método contable de participación, mientras que las entidades controladas conjuntamente bajo la NIC 31 pueden ser valoradas por el método contable de participación o proporción.

La NIIF 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, negocios conjuntos, asociados y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de revelación en la NIIF 12 son más amplios que los de las normas vigentes.

En junio 2012, las enmiendas a las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 fueron emitidas para aclarar la orientación de transición en la aplicación de estas normas por primera vez.

Estas cinco normas serán efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013, la aplicación anticipada es permitida siempre que todas estas cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

*NIIF 13 Medición del Valor Razonable*

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable. La Norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, ya que se aplica tanto a las partidas del instrumento financiero y partidas de instrumentos no financieros para las cuales otras normas requieren o permiten la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable, salvo en determinadas circunstancias. En general, los requisitos de revelación en la NIIF 13 son más amplios que aquellos exigidos en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones de información cuantitativa y cualitativa en base a la jerarquía del valor razonable de tres niveles actualmente requeridos para Instrumentos Financieros sólo bajo la *NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Revelaciones*, serán extendidos por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La NIIF 13 es efectivo para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación temprana.

*NIC 19 Beneficios a Empleados*

Las enmiendas a la NIC 19 cambia la contabilización para los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación. El cambio más significativo se refiere a la contabilización para los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran, y por lo tanto eliminar el "enfoque de cobertura mínima" permitido por la versión anterior de la NIC 19 y acelerar el reconocimiento de los costos pasados de servicios. Las enmiendas requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales sean reconocidas inmediatamente por medio de otros ingresos integrales, para que los activos o pasivos netos de pensiones reconocidos en el estado consolidado de situación financiera, refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo de intereses y el rendimiento esperado en los activos del

plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por un importe de "red de intereses", que se calcula aplicando la tasa de descuento al pasivo o activo neto por beneficios definidos.

Las enmiendas de la NIC 19 exigen la aplicación retroactiva.

Las enmiendas a la NIC 19 son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y requieren la aplicación retroactiva, con ciertas excepciones.

*Enmiendas a la NIIF 7 y NIC 32 Compensación de activos y pasivos financieros y revelaciones relacionadas*

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran situaciones existentes de aplicación relacionadas a los requerimientos de compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de "actualmente cuenta con un derecho legal de compensación" y la "realización simultánea y liquidación".

Las modificaciones a la NIIF 7 requiere la revelación de información sobre los derechos de los acuerdos de compensación (tales como los requerimientos de colaterales) para los instrumentos financieros con un acuerdo exigible de compensación o arreglo similar.

Las enmiendas a la NIIF 7 son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y períodos interinos dentro de estos períodos anuales. Las revelaciones deben ser retrospectivas para todos los períodos comparativos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 32 no son efectivas hasta los períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2014, con una aplicación retrospectiva requerida.

*Mejoras Anuales a las NIIF*

Las mejoras anuales a las NIIF del ciclo 2009-2011 incluyen una serie de enmiendas a varias NIIF. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Las enmiendas a las NIIF son:

- Enmiendas a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*; y

- Enmiendas a la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*

*Enmiendas a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo*

Las enmiendas a la NIC 16 aclaran que las piezas de repuesto, equipo de sustitución y mantenimiento de equipos deben clasificarse como propiedades, planta y equipo cuando cumplen con la definición de propiedad, planta y equipo en la NIC 16 y lo contrario, como inventario. La Administración no prevé que las enmiendas a la NIC 16 tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

*Enmiendas a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación*

Las modificaciones a la NIC 32 aclaran que el impuesto sobre la renta relativo a las distribuciones a tenedores de un instrumento de capital y a costos de transacción de una transacción de capital deben ser contabilizados de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias. La Administración prevé que las enmiendas a la NIC 32 no tendrán ningún efecto en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que el Grupo ya ha adoptado este tratamiento.

## 3. Políticas de contabilidad significativas

### *3.1 Declaración de cumplimiento*

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

### *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.

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 subsidiaria). El control se obtiene cuando la Empresa posee el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancias y pérdidas y otro resultado integral desde la fecha de adquisición hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso. El resultado integral total de las filiales se atribuye a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras aún si los resultados de 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, saldos, ingresos y gastos entre intercompañías, han sido 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 los resultados y en el otro resultado integral de la asociada. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada exceda la participación del Grupo en esa entidad (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta del Grupo en la asociada), el Grupo deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen sólo en la medida en que el Grupo haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

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

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

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

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

### *3.5 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 del resultado integral/estado consolidado de resultados). La pérdida por deterioro del valor reconocida respeto de la plusvalía, no se reversa periodos posteriores.

### *3.6 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, descuento, bonificación otras deducciones similares.

*Venta de bienes*

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

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

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

*Ingresos por dividendos e intereses*

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

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

*Ingresos por alquileres*

La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en el punto 3.20 más abajo.

*Otros ingresos operativos*

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

### *3.7 Costos de deudas*

Un segmento de negocios es un componente distinguible dentro del Grupo que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. Los costos por deudas directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que requieren necesariamente de un período de tiempo substancial para estar listos para su uso previsto para ellos o para su venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso previsto o para su venta.

El ingreso percibido por la inversión temporaria de deudas específicas pendientes de ser desembolsadas en activos aptos, se deduce de los costos por préstamos elegibles para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados en el período en que se incurren.

### *3.8 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. La renta gravable del período difiere de la ganancia antes de impuesto reportada en el estado consolidado de ganancias y pérdidas y resultado integral, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente (25%) a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

*Impuesto diferido*

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

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.

### *3.9 Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada*

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 capitalizados conforme a la política contable del Grupo. Dichas propiedades se clasifican en las categorías apropiadas de propiedades, planta y equipo al momento de su terminación y cuando están listas para su uso pretendido. La depreciación de estos activos, igual que en el caso de los otros activos de propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso previsto.

Los terrenos no son depreciados.

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

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

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 se la reconoce en resultados.

### *3.10 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 a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que tales cambios se originan.

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.

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

*Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja al momento de su venta, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o venta. 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.

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

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

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

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

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

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

### *3.13 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 completación y los costos necesarios para la venta.

### *3.14 Instrumentos financieros*

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

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

### *3.15 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. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas o dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o una convención en el mercado.

*3.15.1 Método del interés efectivo*

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos futuros estimados de efectivo por cobrar (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros basado en su reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen sobre una base de interés efectivo para los instrumentos de deuda distintos de los activos financieros designados como al valor razonable con cambios en resultados.

*3.15.2 Efectivo y depósitos en bancos*

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista y a plazo fijo. El Grupo reconoce como equivalentes de efectivo los depósitos a plazo fijo con vencimientos originales de tres meses o menos, excepto, aquellos depósitos a plazo fijo que garantizan obligaciones financieras.

*3.15.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no están cotizadas en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos cualquier pérdida de valor.

*3.15.4 Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros, distintos a los registrados al valor razonable con cambios en resultados, se evalúan para indicadores de deterioro en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Los activos financieros se deterioran cuando hay pruebas objetivas que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero, la estimación de los flujos de efectivo futuros del activo han sido afectados.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como impagos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente del flujo futuro estimado de efectivo del activo, descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, y descontados a la tasa original de interés efectivo del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros con excepción de las cuentas por cobrar comerciales, cuando el valor en libros es reducido mediante el uso de una cuenta de reserva. Cuando una cuenta por cobrar comercial se considera incobrable, es amortizado en contra de la cuenta de reserva. Recuperaciones posteriores de importes previamente amortizados se acreditan contra la cuenta de reserva. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de reserva son reconocidos en ganancia o pérdida.

Para los activos financieros valorados a costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revierte con cambios en resultados en la medida en que el valor en libros de la inversión a la fecha que el deterioro se reversó no exceda lo que el costo amortizado habría sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

*3.15.5 Baja de activos financieros*

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

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

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

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

#### *3.16.1 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.

#### *3.16.2 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 de la Compañía 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 de la Compañía.

#### *3.16.3 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2012 están clasificados como otros pasivos financieros.

##### *3.16.3.1 Otros pasivos financieros*

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

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Banco 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.

### *3.17 Provisión para prestaciones laborales*

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

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la

indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad.

### *3.18 Arrendamientos*

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

*3.18.1 El Grupo como arrendador*

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

*3.18.2 El Grupo como arrendatario*

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

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

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

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

### *3.19 Moneda funcional*

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 críticas de contabilidad

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

### *4.1 Deterioro de la plusvalía*

Determinar si la plusvalía ha sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a la 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.

## 5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, que son partes relacionadas de la Compañía, 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*

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

| | Ventas de bienes | | Compras de bienes | |
|---|---|---|---|---|
| | **2012** | **2011** | **2012** | **2011** |
| Agroindustrial, S.A. | - | - | 57,163,078 | 54,279,196 |
| Empresas Tagarópulos, S.A. | - | - | - | - |

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

| | Saldos adeudados por partes relacionadas | | Saldos adeudados a partes relacionadas | |
|---|---|---|---|---|
| | **2012** | **2011** | **2012** | **2011** |
| Empresas Tagarópulos, S.A. | 34,589 | 13,361 | 1,909,268 | 1,446,453 |
| Agroindustrial, S.A. | - | - | 3,417,958 | 5,942,877 |
| | 34,589 | 13,361 | 5,327,226 | 7,389,330 |

Las compras se realizaron al precio de mercado con un descuento para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni en años anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro respecto de los importes adeudados por partes relacionadas.

*5.2 Compensación del personal clave de la gerencia*

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Beneficios a corto plazo | 1,410,000 | 1,410,000 |

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

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

*5.3 Otras transacciones con partes relacionadas*

Además de lo anterior, las compañías del Grupo, llevaron a cabo ciertos contratos de servicios de alquiler y vigilancia:

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **Transacciones:** | | |
| Costo de alquiler | 1,334,468 | 342,468 |
| Servicio de vigilancia | 3,157,532 | 2,682,797 |

## 6. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Cajas menudas | 82,418 | 54,410 |
| Fondo para cambio en los supermercados y farmacias | 2,347,700 | 1,972,773 |
| Efectivo en tránsito | 1,390,934 | 629,924 |
| Cuentas corrientes | 21,154,699 | 4,667,966 |
| Depósitos a plazo | - | 783,707 |
| Depósitos a plazo | 185,275 | 185,345 |
| Total de efectivo y depósitos en banco | 25,161,026 | 8,294,125 |
| Menos: depósitos a plazo con vencimiento a más de 90 días | - | (783,707) |
| Total de efectivo y equivalente de efectivo | 25,161,026 | 7,510,418 |

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

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Cuentas comerciales por cobrar | 8,332,802 | 3,202,198 |
| Provisión para cuentas de cobro dudoso | (507,585) | (383,242) |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 7,825,217 | 2,818,956 |
| Cuentas por cobrar empleados | 393,202 | 321,843 |
| Cuentas por cobrar compañía afiliadas | 14,829,304 | 8,304,189 |
| Cuentas por cobrar otras | 2,109,256 | 3,289,962 |
| Sub-total | 17,331,762 | 11,915,994 |
| Total | 25,156,979 | 14,734,950 |

### *7.1 Cuentas por cobrar comerciales*

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que se revelan arriba se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado. Todos los montos son clasificados como activos corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor en libros por su naturaleza a corto plazo.

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 pero para los cuales el Grupo no ha reconocido ninguna provisión para cuentas incobrables debido a que no ha habido ningún cambio significativo en la calidad crediticia y los importes que aun se consideran como recuperables. La Empresa considera que un crédito esta deteriorado cuando el cliente tiene una morosidad mayor de 120 días posterior a la fecha de facturación.

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar comerciales de B/.2,215,708 (2011: B/.1,527,891) son cobrables completamente.

*Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas.*

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| 30 - 60 días | 2,113,431 | 431,484 |
| 61 - 90 días | 1,580,237 | 491,131 |
| 91 -120 días | 1,544,668 | 446,953 |
| Más de 120 días | 647,793 | 110,229 |
| | 5,886,129 | 1,479,797 |

*Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales deterioradas*

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Más de 120 días | 330,965 | 194,509 |
| | 330,965 | 194,509 |

*Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro*

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 383,242 | 307,623 |
| Provisión para el deterioro de cuentas de dudoso cobro | 124,688 | 132,892 |
| Cobros dados de baja considerados como irrecuperables | (345) | (57,273) |
| Saldo al cierre del año | 507,585 | 383,242 |

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.

## 8. Inventarios

Los inventarios se dividen en los siguientes:

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Mercancía en los supermercados | 42,869,544 | 37,472,736 |
| Mercancía en las farmacias | - | - |
| Mercancía en bodega (CEDI) | 6,650,649 | 5,319,088 |
| Productos de empaque | 3,405 | 1,200,211 |
| Bandejas y canastas | - | 261,762 |
| Otros | 65,192 | 117,847 |
| | 49,588,790 | 44,371,644 |
| Menos: provisión para inventarios | (270,899) | (329,950) |
| Total de inventario | 49,317,891 | 44,041,694 |
| Mercancía en tránsito | 3,020,282 | 3,598,251 |
| Total | 52,338,173 | 47,639,945 |

## 9. Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| ***Importe en libros de:*** | | |
| Terrenos | 39,863,640 | 22,382,104 |
| Edificios | 44,856,748 | 39,037,310 |
| Mejoras | 18,844,477 | 13,075,809 |
| Planta y equipos | 25,475,563 | 17,175,169 |
| Construcción en proceso | 13,170,132 | 8,476,729 |
| Total | 142,210,560 | 100,147,121 |

| | Terrenos | Edificios | Mejoras | Planta, equipo y autos | Construcción en proceso | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Costo** | | | | | | |
| Saldo al 1 de octubre de 2010 | 14,183,641 | 35,633,151 | 17,371,095 | 50,862,682 | 3,975,253 | 122,025,822 |
| Incorporaciones | 8,198,463 | 14,645,845 | 6,117,252 | 7,686,605 | 4,501,476 | 41,149,641 |
| Retiros y reclasificaciones | - | - | (161,467) | (1,855,158) | - | (2,016,625) |
| Saldo al 30 de septiembre de | 22,382,104 | 50,278,996 | 23,326,880 | 56,694,129 | 8,476,729 | 161,158,838 |
| Incorporaciones | 17,481,536 | 12,756,734 | 7,152,539 | 14,678,680 | 4,691,949 | 56,761,438 |
| Retiros y reclasificaciones | - | (5,791,941) | - | (1,212,336) | - | (7,004,277) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2012 | 39,863,640 | 57,243,789 | 30,479,419 | 70,160,473 | 13,168,678 | 210,915,999 |

| | Terrenos | Edificios | Mejoras | Maquinaria, equipo y autos | Construcción en proceso | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Depreciación acumulada** | | | | | | |
| Saldo al 1 de octubre de 2010 | - | 10,261,759 | 9,250,133 | 36,078,547 | - | 55,590,439 |
| Gasto por depreciación | - | 979,927 | 1,066,692 | 4,712,756 | - | 6,759,375 |
| Retiros y reclasificaciones | - | - | (65,754) | (1,272,343) | - | (1,338,097) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2011 | - | 11,241,686 | 10,251,071 | 39,518,960 | - | 61,011,717 |
| Gasto por depreciación | - | 1,980,285 | 1,383,834 | 5,765,504 | - | 9,129,623 |
| Retiros y reclasificaciones | - | (834,931) | 34 | (601,004) | - | (1,435,901) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2012 | - | 12,387,040 | 11,634,939 | 44,683,460 | - | 68,705,439 |

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

| | |
|---|---|
| Edificios | 20 años |
| Mejoras | 10 años |
| Planta, equipo y autos | 5 - 10 años |

## 10. Propiedades de inversión

El Grupo mantiene propiedades de inversión consistentes en: ocho (8) locales comerciales que se encuentran en el Centro Comercial Rey de Vista Alegre y Centro Comercial Terronal en David, Chiriquí. Estos locales han sido alquilados a terceros.

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 1,057,463 | 1,057,463 |
| Costo al final del año | 1,057,463 | 1,057,463 |
| Depreciación acumulada, al inicio del año | 191,465 | 164,841 |
| Depreciación del año | 26,235 | 26,624 |
| Depreciación acumulada, al final del año | 217,700 | 191,465 |
| Propiedades de inversión, neto | 839,763 | 865,998 |

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

## 11. Plusvalía

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Costo | 49,097,091 | 49,097,091 |

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| ***Costo*** | | |
| Saldo al inicio del año | 49,097,091 | 49,097,091 |
| Saldo al final del año | 49,097,091 | 49,097,091 |

*Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo*

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

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Supermercados, S.A. - Romero | 14,179,600 | 14,179,600 |
| Terronal Holdings - Rey David | 2,060,942 | 2,060,942 |
| Celmira Enterprise | 5,012,133 | 5,012,133 |
| Empresas Metro, S.A. | 27,844,416 | 27,844,416 |
| Total | 49,097,091 | 49,097,091 |

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 periodo de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 11%.

Las proyecciones de flujo de efectivo en el período presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el período presupuestado. Los flujos de efectivo posteriores al período de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento anual del 5%. Se espera que ningún cambio razonable en los supuestos clave en los cuales se basa el cálculo del monto recuperable no causara que el monto acumulado exceda el monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo.

## 12. Otros activos intangibles

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| ***Importe en libros de:*** | | |
| Software | 3,082,211 | 2,954,804 |

| | Software | Total |
|---|---|---|
| **Costo** | | |
| Saldo al 1 de octubre de 2010 | 8,207,356 | 8,207,356 |
| Incorporaciones | 1,106,816 | 1,106,816 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2011 | 9,314,172 | 9,314,172 |
| Incorporaciones | 1,204,562 | 1,204,562 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2012 | 10,518,734 | 10,518,734 |

| | Software | Total |
|---|---|---|
| **Amortización y deterioro del valor acumulados** | | |
| Saldo al 1 de octubre de 2010 | 5,339,813 | 5,339,813 |
| Gasto por amortización | 1,019,555 | 1,019,555 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2011 | 6,359,368 | 6,359,368 |
| Gasto por amortización | 1,077,155 | 1,077,155 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2012 | 7,436,523 | 7,436,523 |

Los activos intangibles constituyen el costo del programa Lawson, los costos de asesoría y otros relacionados con el cambio de los sistemas de tecnología e información financiera y contable. El programa del nuevo sistema de información se adquirió de la Empresa Lawson en los Estados Unidos de América, y el Grupo suscribió un contrato con la empresa Burke & Cía. de España, para los cambios y la implementación del nuevo sistema de información.

No hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados. La vida útil usada para el cálculo de la amortización del software está entre 8 y 10 años.

## 13. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias de la compañía al 30 de septiembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

| Nombre de la subsidiaria | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto |
|---|---|---|---|
| Forestadora, S.A. | Desarrolla programas de forestación | Panamá | 100% |
| Reytrading, S.A. | Logística | USA | 100% |

## 14. Inversión en asociada

Las asociadas del Grupo al cierre del período sobre el que se informa se detallan a continuación:

| Nombre de la subsidiaria | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto |
|---|---|---|---|
| Inmobiliaria Mumbai, S.A. | Bienes raíces | Panamá | 33% |

De conformidad con un acuerdo accionario, la Compañía posee el derecho al 33% de los votos en las asambleas de accionistas de la entidad.

La información financiera resumida, relacionada con las asociadas del Grupo se presenta a continuación.

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Total de activos | 28,812,429 | 30,724,323 |
| Total de pasivos | 26,276,105 | 26,691,985 |
| Activos netos | 2,536,324 | 4,032,338 |
| Participación del Grupo en los activos netos de las asociadas | 836,987 | 1,330,672 |

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Total de pérdida por el año | (31,541) | (267,190) |
| Participación del Grupo en las ganancias de las asociadas | (10,409) | (88,173) |

## 15. Combinación de negocio

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

El 30 de agosto de 2011 el Grupo obtuvo el control de la subsidiaria Empresas Metro, S.A., y a partir del 3 de enero de 2012 se celebra convenio de fusión entre ambas partes, los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos fueron los siguientes:

| | 2011 |
|---|---|
| Efectivo y depósitos en bancos | 829,910 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 311,024 |
| Inventarios, neto | 8,109,653 |
| Gastos pagados por adelantado | 232,289 |
| Activos corrientes por impuestos | 255,033 |
| Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras | 943,816 |
| Fondo de cesantía | 330,161 |
| Otros activos | 96,545 |
| Cuentas por pagar | (5,439,181) |
| Gastos acumulados por pagar | (843,703) |
| | 4,825,547 |

### *15.2 Efectivo neto pagado en la adquisición de la subsidiaria*

| | **2011** |
|---|---|
| Contraprestación pagada en efectivo | 32,669,964 |
| Menos: efectivo de la subsidiaria aquirida | (829,910) |
| | 31,840,054 |

## 16. Otros activos

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Pagos anticipados | 2,807,404 | 1,201,613 |
| Fondo de cesantía | 3,717,797 | 3,446,142 |
| Adelanto a compra de inmueble | 1,370,890 | 376,585 |
| Depósitos en garantía | 1,206,809 | 1,048,883 |
| Otros | 1,209,572 | 1,048,223 |
| Total | 10,312,472 | 7,121,446 |
| Corriente | 2,807,404 | 1,201,613 |
| No corriente | 7,505,068 | 5,919,833 |
| | 10,312,472 | 7,121,446 |

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

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Cuentas por pagar comerciales | 96,426,183 | 67,767,380 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas | 22,587,141 | 20,022,782 |
| Gastos acumulados por pagar | 5,417,202 | 2,785,299 |
| Otras cuentas por pagar | 2,355,446 | 674,306 |
| | 126,785,972 | 91,249,767 |

## 18. Préstamos bancarios, bonos y arrendamientos financieros

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **Garantizados - al costo amortizado** | | |
| Sobregiro | - | 26,240,862 |
| Préstamo comercial (i) | 20,210,853 | 2,203,840 |
| Bonos (ii) | 49,076,832 | 27,020,000 |
| Total de préstamos y sobregiro bancario | 69,287,685 | 55,464,702 |
| **No garantizados - al costo amortizado** | | |
| Bonos subordinados (iii) | 30,000,000 | - |
| Total de préstamos y sobregiro bancario | 30,000,000 | - |
| | 99,287,685 | 55,464,702 |
| Corriente | 28,678,706 | 33,447,666 |
| No corriente | 70,608,979 | 22,017,036 |
| | 99,287,685 | 55,464,702 |

*18.1 Resumen de préstamos:*

(i) Préstamo comercial, con fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2017, tasa de interés Libor más tasa de mercado, pagadero en un plazo de 10 años en 119 cuotas de B/.30,567 (2009: B/.62,500) a capital más intereses y FECI y una cuota final por el saldo insoluto. Iniciando en octubre 2007 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 71608PH, 71606, las cuales están a nombre de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. A partir de febrero del 2010, y en común acuerdo entre las partes, el préstamo comercial se modifica la amortización mensual de B/.62,500 a una nueva cuota de B/.30,567.

Línea de crédito, aprobada el 3 de febrero de 2012 por hasta B/.32,000,000, garantizada con fianza solidaria.

La tasa de interés sobre los préstamos fluctuó entre 2% y 5% en el 2011 y 2010.

(ii) Mediante Resolución No. CNV 208-09 del 2 de julio de 2009, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos hipotecarios rotativos, hasta la suma de cincuenta millones de dólares (B/.50,000,000) emitidos en forma global, rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

La serie A, B fueron colocadas el 5 de agosto de 2009 por B/.5,010,000 y B/.5,390,000 respectivamente y la serie C colocada el 16 de marzo de 2011 por B/.5,000,000 con tasas de interés entre el 3.75% al 6% con vencimientos a 3, 7 y 5 años respectivamente. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas series están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre la finca No. 9880, inscrita en el Registro Público, sección de propiedad horizontal, provincia de Panamá, y el fideicomiso de garantía establecido en beneficio de los tenedores de los bonos.

Las series D y E fueron colocadas el 14 de julio de 2011 y 12 de septiembre de 2011 por B/.7,000,000 y B/.10,000,000 respectivamente, con una tasa de interés fija de 3.75% a 5 años para ambas series. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas series estarán garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas Nos. 9880, 63243, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391, inscrita en el Registro Público, sección de propiedad horizontal, provincia de Panamá y del fideicomiso de garantía establecido en beneficio de los tenedores de los bonos.

Las series F y G fueron colocadas el 28 de octubre de 2011 y 12 de diciembre de 2011 por B/.3,000,000 y B/.3,500,000 respectivamente, con una tasa de interés fija de 3.75% y 4.75% a 5 años y 7 años respectivamente. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas serie estarán garantizada por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 9880 y 63243, inscritas en la Sección Propiedad Horizontal, provincia de Panamá del Registro Público de Panamá y las fincas Nos.26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391, inscritas en la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público de Panamá.

Las series H e I fueron colocadas el 12 de abril y 9 de mayo de 2012 por B/.10,000,000 y B/.1,000,000 respectivamente, con una tasa de interés fija de 4.75% y 3.75% a 7 años y 5 años respectivamente. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas serie estarán garantizada por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 9880 y 63243, inscritas en la Sección Propiedad Horizontal, provincia de Panamá del Registro Público de Panamá y las fincas Nos.26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391, inscritas en la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público de Panamá.

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

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

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

## 19. Pasivos por arrendamientos financieros

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

Las tasas de interés de todas las obligaciones bajo arrendamientos financieros son fijas a la fecha de sus respectivos contratos, variando entre 3.5% y 5.5% (2010: 3,75% y 6%) anual.

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Año 2012 | - | 259,625 |
| Año 2013 | 338,179 | 262,700 |
| Año 2014 | 92,077 | 17,977 |
| Año 2015 | 77,992 | - |
| Año 2016 | 64,384 | - |
| | 572,632 | 540,302 |
| Menos intereses al 6% | (13,947) | (41,837) |
| | 558,685 | 498,465 |
| Menos: porción corriente | (230,722) | (175,951) |
| Porción no corriente | 327,963 | 322,514 |

## 20. Provisión para prima de antigüedad

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

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Saldo de la provisión al inicio del período | 3,072,265 | 2,154,483 |
| Aumento del año | 892,008 | 1,346,371 |
| Cargos contra la provisión | (313,589) | (428,589) |
| Saldo de la provisión al final del año | 3,650,684 | 3,072,265 |

## 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. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto de la revisión de las autoridades fiscales, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por las autoridades fiscales están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada declaración.

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

Retroactivamente a partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No. 8 de 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%).

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

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

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Impuesto sobre la renta corriente | 6,697,435 | 5,266,360 |
| Impuesto diferido por diferencias temporales | 760,174 | 983,243 |
| Total del impuesto sobre la renta | 7,457,609 | 6,249,603 |

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

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Impuesto diferido pasivo, al inicio del período | 11,275,470 | 10,292,227 |
| Más: | | |
| Depreciación acelerada de activos | 760,174 | 798,650 |
| Reserva de ingresos por siniestro | - | 715,910 |
| Cambio en tasa de impuesto sobre la renta | - | (531,317) |
| Impuesto diferido pasivo, al final del período | 12,035,644 | 11,275,470 |

## 22. Patrimonio de accionista

El capital social de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,422 se encuentran emitidas y en circulación al 30 de septiembre de 2012 y 2011.

Según Actas de Junta Directiva fechadas 20 de diciembre de 2011, 27 de marzo, 11 de junio de y 28 de septiembre de 2012 la Administración autorizó el pago de dividendos al accionista por un total de B/.23,477,789.

## 23. Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad de B/.21,573,242 al 30 de septiembre de 2012 (2011: B/.20,461,774) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 1,582,422 (2010:1,582,422), calculado como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Utilidad neta | 21,573,242 | 20,978,531 |
| Acciones en circulación (ponderados vigentes) | 1,582,422 | 1,582,422 |
| Utilidad básica por acción | 13.63 | 13.26 |
| Utilidad diluida por acción | 13.63 | 13.26 |

## 24. Costos financieros, netos

Los costos financieros netos se presentan de la siguiente manera:

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente | 61,234 | 95,855 |
| Intereses ganados otros | 162,204 | 141,681 |
| Costos financieros por financiamientos | (2,881,577) | (2,282,823) |
| Costos financieros por bonos | (2,913,696) | (625,469) |
| Total | (5,571,835) | (2,670,756) |

## 25. Instrumentos financieros

### *25.1 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. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

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

La junta directiva del Grupo revisa la estructura de capital del Grupo sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la junta considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El grupo tiene un índice de endeudamiento especificado de 20% - 25% determinado como la proporción de la deuda neta con el patrimonio. El índice de endeudamiento al 30 de septiembre de 2012 de 18,38% (ver abajo) representa el extremo inferior del rango especificado y ha vuelto a un nivel más común de 23% después del cierre del período sobre el que se informa.

*Índice de endeudamiento*

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

| | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| Deuda (i) | 99,846,370 | 55,963,167 |
| Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y Saldos en bancos en un grupo de disposición mantenido para la venta) | (25,161,026) | (8,294,125) |
| Deuda neta | 74,685,344 | 47,669,042 |
| Patrimonio (ii) | 65,228,774 | 66,836,435 |
| Índice de deuda neta y patrimonio | 1.14 | 0.71 |

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo

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

*25.2 Categorías de instrumentos financieros*

*25.3 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.

El Grupo procura minimizar los efectos de dichos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por la políticas del Grupo aprobadas por la junta directiva, que proveen principios escritos sobre el riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión del exceso de liquidez. El Grupo no subscribe ni negocia instrumentos financieros para fines especulativos.

La función de Finanzas informa trimestralmente a la junta directiva del Grupo, que es un cuerpo independiente que monitorea los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

*25.4 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.

*25.5 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. El Grupo ha adoptado una política de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener suficientes garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por la junta directiva.

*25.6 Administración del riesgo de liquidez*

Las políticas de administración de riesgo establecen un límite de liquidez que determina la porción de los activos del Grupo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; así como límites de financiamiento y límites de apalancamiento.

*25.7 Valor razonable de los instrumentos financieros*

Excepto por lo que se detalla en el siguiente cuadro, los directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.

| | 2012 | | 2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Valor en libros** | **Valor razonable** | **Valor en libros** | **Valor razonable** |
| ***Activos financieros*** | | | | |
| *Depósitos en bancos* | 2,970,683 | 2,970,683 | 5,637,018 | 5,637,018 |
| Depósitos en bancos | 2,970,683 | 2,970,683 | 5,637,018 | 5,637,018 |
| *Cuentas por cobrar* | 25,155,579 | 25,155,579 | 14,734,950 | 14,734,950 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras | 25,155,579 | 25,155,579 | 14,734,950 | 14,734,950 |
| ***Pasivos financieros*** | | | | |
| *Pasivos financieros medidos al costo amortizado* | 99,287,684 | 80,133,079 | 55,464,702 | 55,541,608 |
| Sobregiro bancario | 18,369,287 | 18,369,287 | 26,240,862 | 26,240,862 |
| Financiamientos recibidos | 1,841,565 | 1,771,699 | 2,203,840 | 2,274,937 |
| Bonos emitidos | 49,076,832 | 47,891,039 | 27,020,000 | 27,025,809 |
| Bonos subordinados | 30,000,000 | 12,101,054 | - | - |

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

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

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

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

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

*c.* *Préstamos y bonos emitidos* - Tasa de descuento de 7.50% para los préstamos por pagar y 4.00% para los bonos emitidos, en base a tasas promedio de mercado vigentes para operaciones similares.

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

## 26. Contratos de arrendamientos operativos

*26.1 El Grupo como arrendatario*

*26.1.1 Acuerdos de arrendamiento*

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

*26.1.2 Pagos reconocidos como gastos*

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Pagos por arrendamiento | 2,384,529 | 2,836,175 |

26.1.3 *Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables*

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Hasta 1 año | 2,395,000 | 2,566,290 |
| Entre 1 y 5 años | 7,863,000 | 7,329,433 |
| | 10,258,000 | 9,895,723 |

*26.2 El Grupo como arrendador*

*26.2.1 Acuerdos de arrendamiento*

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

Los ingresos por alquileres de propiedades ganados por el Grupo, provenientes de sus propiedades de inversión, así como los gastos directos operativos originados por dichas propiedades durante el año, se presentan en las notas 7 y 13, respectivamente.

## 27. Compromisos y contingencias

*Compromisos*

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. es garante de las facilidades de créditos otorgadas a Empresas Tagarópulos, S. A. como consecuencia de la emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN), hasta la suma de B/.6,000,000. Al 30 de septiembre del 2012 Empresas Tagarópulos, S. A. tiene B/.6,000,000 en VCN emitidos y en circulación, con fecha de vencimiento entre 5 de febrero de 2013 hasta el 29 de agosto de 2013.

*Contingencias*

Al 30 de septiembre de 2012, existen pasivos contingentes por reclamar originados en el curso ordinario del negocio, los cuales ascienden aproximadamente a B/.131,945 (2011: B/.131,945). Basados en información provista por los asesores legales internos y externos, el Grupo está tomando acciones en contra de tales demandas y espera tener resultados favorables en todas las instancias por lo que no se ha establecido provisión alguna.

## 28. Información por segmento

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

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

***Supermercados:*** ventas al por menor a través de 43 supermercados y 27 farmacias localizados a nivel de todo el país, de los cuales 22 son supermercados Rey, 10 mini mercados Mr. Precio, 10 supermercados Romero y 27 farmacias. Este es el principal segmento del Grupo.

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

*28.2 Activos y pasivos por segmentos*

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **Activos por segmentos** | | |
| Supermercados y farmacias | 310,270,689 | 232,870,495 |
| **Pasivos por segmentos** | | |
| Supermercados y farmacias | 245,041,915 | 166,034,060 |

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

- todos los activos que no sean inversiones en asociadas, ‘otros activos financieros’ y activos por impuestos diferidos son asignados a segmentos sobre los que se informa. Los activos usados conjuntamente por los segmentos sobre los que se informa se asignan sobre la base de los ingresos de actividades ordinarias obtenidos por los segmentos individuales sobre los que se informa; y

- todos los pasivos distintos a préstamos, ‘otros pasivos financieros’ y pasivos por impuestos diferidos y corrientes, son asignados a segmentos sobre los que se informa. Los pasivos por los cuales los segmentos sobre los que se informa son responsables en conjunto, se asignan proporcionalmente a los activos por segmento.

*28.3 Ingresos y resultados por segmentos*

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

| | Ingresos por segmento | | Utilidad por segmento | |
|---|---|---|---|---|
| | Año terminado 30/09/12 | Año terminado 30/09/11 | Año terminado 30/09/12 | Año terminado 30/09/11 |
| Supermercados | 547,911,891 | 455,746,334 | 30,677,224 | 28,036,858 |
| Farmacias | 73,264,352 | 28,832,118 | 5,335,462 | 3,272,032 |
| Operaciones que continúan totales | 621,176,243 | 484,578,452 | 36,012,686 | 31,308,890 |
| Costos financieros, neto | | | (5,571,835) | (2,670,756) |
| Compensaciones a ejecutivos claves | | | (1,410,000) | (1,410,000) |
| Utilidad antes de impuestos (operaciones que continúan) | | | 29,030,851 | 27,228,134 |

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

*28.4 Otra información del segmento*

| | Depreaciación y amortización | | Adiciones de activos no corrientes | |
|---|---|---|---|---|
| | Año terminado 30/09/12 | Año terminado 30/09/11 | Año terminado 30/09/12 | Año terminado 30/09/11 |
| Supermercado | 8,687,287 | 7,764,895 | 56,270,247 | 37,648,287 |
| Farmacia | 442,336 | 40,659 | 491,191 | 3,501,354 |
| | 9,129,623 | 7,805,554 | 56,761,438 | 41,149,641 |

## 29. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2012 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de noviembre de 2012, 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.

**30. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la junta directiva y su emisión ha sido autorizada para el 29 de noviembre de 2012.

* * * * * *

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 11, Calle 53 E
Urbanización Marbella
Tel.:(507) 265-7600
Fax:(507) 265-7601
Apartado 0832-02453
World Trade Center
Panamá, R. de P.
www.mmgbank.com

## *CERTIFICACIÓN*

### *INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.*
*BONOS HIPOTECARIOS ROTATIVOS*
*US$ 50.000,000.00*

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos hipotecarios de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US$50.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 208-09 de 2 de julio de 2009; por este medio certificamos que al treinta (30) de Septiembre de 2012 el saldo a capital de los Bonos Serie A, B, C, D, E, F , G, H, I, J y K emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, es de Cuarenta y Nueve Millones Sesenta y Nueve Mil Doscientos Ochenta y Seis Dólares con 00/100 (US$49, 069,286.00) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre una (1) Finca, a favor del Fideicomiso, mediante Escritura Pública No. 9096 de 28 de julio 2009, inscrita el 4 de agosto de 2009 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1626944; y los respectivos aumentos al monto de la Primera Hipoteca y Anticresis a favor de la Fiduciaria y adición de ocho (8) fincas mediante: (i) Escritura Pública No. 4,500 del 3 de junio de 2011, inscrita el 10 de junio de 2011 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1989127; (ii) Escritura Pública No. 5,235 del 16 de agosto de 2011, inscrita el 31 de agosto de 2011, en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2036409; y, (iii) Escritura Pública No. 9,827 del 23 de noviembre de 2011, inscrita el 27 de diciembre de 2011 en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2097497, fincas cuyos valores de mercado cumplen con la cobertura mínima del ciento diez por ciento (110%) del saldo a capital insoluto de los Bonos Garantizados, emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 08-028527-8-00004 de MAFRE Panamá, S.A.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de Octubre de 2012.

**MMG BANK CORPORATION,** a título fiduciario.

Ing. Jorge Morgan
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada