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 2018

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

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

DIRECCIÓN DEL EMISOR : **Edificio Tula, Vía España con Vía Argentina, Panamá**

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 tiendas de conveniencia y farmacias bajo la cadena Metro Plus. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el año fiscal 2018 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-sep-18	30-sep-17
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**11,465,447**	**(2,822,091)**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(16,972,427)**	**(28,690,893)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**14,802,834**	**31,138,858**
Dividendos y otros:	**(4,024)**	**(2,504,531)**
Dividendos pagados	-	(2,088,060)
Impuesto complementario	(4,024)	(416,471)
Generación de caja del período	**9,291,830**	**(2,878,657)**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	**17,569,714**	**8,277,884**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación incrementó en este periodo en comparación con el mismo del año anterior dado que las ventas crecieron un 10.4% (4% crecimiento en mismas tiendas) y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de US$ 30.1 MM. Esta mejora en las ventas y la rentabilidad del negocio se debe principalmente a las iniciativas implementadas desde mediados del año 2017, objetivos que se han ido cumpliendo, en donde se mejoró sustancialmente (i) la competitividad en precios, (ii) la disponibilidad de productos, y (iii) un surtido más adecuado en las tiendas. Adicionalmente, las siete (7) tiendas que se encontraban en construcción ya entraron en su totalidad en operación, (iv) promociones estratégicas que generaron una venta incremental y han empezado a generar flujo de caja.

Inversión en activos fijos e intangibles: durante el año 2017 la compañía se encontraba en proceso de construcción de las siete (7) tiendas que actualmente están en su primer año de operación. Durante este año se culminó la construcción de la tienda No.27 del formato Metro Plus ubicada en el Edificio Vallarino.

Financiamiento: al cierre del año fiscal la compañía ha reorganizado todas sus obligaciones de corto plazo mediante una emisión de bonos públicos a largo plazo (10 años) por US$ 116 MM. Mediante esta reorganización de la deuda financiera se logró alargar la vida promedio de las obligaciones financieras, lo que significa una disminución en las amortizaciones de deuda en el corto y mediano plazo. Todo lo anterior asegura la liquidez para dar cumplimiento a los compromisos de deuda y compromisos operacionales durante el año fiscal 2018 Dada la restructuración de la deuda para el año fiscal 2019 la compañía cuenta con un período de gracia de un año donde no va realizar mayores amortizaciones.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital de la compañía provienen principalmente de los fondos generados internamente por la operación de ventas al por menor y el acceso a fuente de financiación con terceros a través de préstamos y emisión de bonos públicos

La deuda financiera de la Compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) es de US$ 121.8 MM al cierre de septiembre de 2018.

Al cierre de septiembre de 2018 el patrimonio de la Compañía se ubica en US$ 48.3 MM.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2018 (septiembre 2018)

Las ventas netas acumuladas del año fiscal 2018 sumaron US$ 682.7 MM, monto que representa un crecimiento de 10.4% comparado con los US$ 618.5 MM en ventas registrados el año anterior. El margen bruto aumentó a 24.0% para este año fiscal comparado con 23.6% para el año fiscal 2017. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara un 17% a US$ 17.6 MM en comparación con el año fiscal 2017. Estos resultados operativos reconfirman una recuperación en ventas, gracias a una mejora importante en la cadena de reabastecimiento por la estabilización de los sistemas, al igual que a una estrategia de precios competitivos que generan mayor valor a nuestros clientes, incluyendo mayores actividades promocionales, lo que asegurará la sostenibilidad de los resultados financieros.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se han generado US$ 11.0 MM durante este año fiscal 2018 esto representa un incremento de 19.8%, US$ 1.8 MM más que el año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) acumulados para el año fiscal 2018 disminuyeron en US$ 10.5 MM a US$ 144.5 MM. Es importante destacar que la compañía ha tenido nuevos gastos operacionales dado que se están operando 8 tiendas nuevas (arrendamientos, laborales para operar las tiendas nuevas, servicios públicos, etc.). Sin lugar a dudas, durante este año fiscal se han logrado eficiencias muy relevantes en la operación que han contribuido a la mejora en la rentabilidad del negocio. Estas eficiencias se ven reflejadas en una reducción de 390 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 25.1% en el año fiscal 2017 a 21.2% en el año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumuladas del año fiscal 2018 es de US$ 30.1 MM, generando un margen EBITDA de 4.4% y un crecimiento de US$ 29.9 MM comparado con el mismo período del año pasado.
Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 16.2 MM para este año fiscal 2018 vs. US$ 17.1 MM para el año fiscal 2017.

En general, se observa una pérdida neta de US$ 0.9 MM para el año fiscal 2018 vs. una pérdida neta de US$ 26.9 MM para el año fiscal 2017.

D. Análisis de Perspectivas

En cuanto a la recuperación de la rentabilidad del negocio, habiendo hecho ajustes en la táctica y estrategia de cara al cliente, se empieza a observar una tendencia de mejora sostenible del año fiscal. En cuanto al objetivo trazado de la recuperación de la venta, además de un margen sostenido que apunta a una competitividad en precio altamente percibida por los clientes, ha sido más que cumplido. La compañía espera paulatinamente mantener esta misma tendencia a futuro.

El Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un nivel alto en la calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales y mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios y productos importados. Todo lo anterior contribuirá a generar mayores ventas y por lo tanto una mejor rentabilidad.

II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO Y SUBSIDIARIAS

Estado de resultados	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17	Total año
Ventas netas	160,576,811	170,395,662	165,401,306	186,418,043	682,791,822
Ganancia bruta	**38,829,358**	**40,828,385**	**39,535,469**	**44,516,268**	**163,709,480**
Otros ingresos	3,398,676	2,464,521	3,222,028	1,933,734	11,018,959
Gastos generales y administrativos	35,941,852	36,575,113	35,633,657	36,429,553	144,580,175
Depreciación y amortización	3,932,479	3,946,751	3,993,418	4,362,005	16,234,653
Costos financieros	3,314,341	3,243,709	3,045,287	3,137,614	12,740,951
Participación en asociada	(37,895)	(1,070,755)	(269,684)	-	(1,378,334)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	**(998,533)**	**(1,543,422)**	**(184,549)**	**2,520,830**	**(205,674)**
Impuesto de renta	(93,253)	(52,547)	364,038	521,718	739,956
Utilidad neta (Pérdida)	**(905,280)**	**(1,490,875)**	**(548,587)**	**1,999,112**	**(945,630)**

Balance General	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activos totales	410,436,483	398,654,623	405,178,377	387,322,612
Pasivo totales	362,055,852	347,877,837	353,848,980	337,992,327
Patrimonio total	48,380,631	50,776,786	51,329,397	49,330,285

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2018.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2018 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

29 de noviembre de 2018

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 por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Informe de Compilación de los Contadores Públicos Autorizados y Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2018

Contenido **Páginas**

Informe de los Contadores Públicos Autorizados	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 52

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de **Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2018 y el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de septiembre de 2018. 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.

Melitón Robles E

Melitón Robles
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 1912

29 de noviembre de 2018
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2018**	**2017**
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	19,360,464	8,277,884
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	5,185,871	3,120,997
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	3,326,649	3,001,399
Inventarios, netos	9	76,592,151	66,415,192
Otros activos	16	4,686,092	3,712,228
Activos corrientes por impuestos	23	2,757,766	2,757,766
Total de activos corrientes		111,908,993	87,285,466
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10,19	224,692,270	223,441,517
Propiedades de inversión, neto	11	798,646	1,254,633
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	5,378,189	5,593,882
Inversión en asociadas	15	7,606,374	7,055,883
Activo por impuesto diferido	23	1,443,425	1,116,815
Otros activos	16	9,511,495	7,923,118
Total de activos no corrientes		298,527,490	295,482,939
Total de activos		410,436,483	382,768,405
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos por pagar	18	5,853,608	50,000,000
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	-	263,210
Bonos emitidos	20	-	14,640,625
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	134,997,395	131,300,166
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	33,854,630	27,352,123
Ingresos diferidos	29	1,999,415	2,304,101
Pasivos por impuestos corrientes		4,504	-
Total de pasivos corrientes		176,709,552	225,860,225
Pasivos no corrientes:			
Bonos emitidos	20	116,000,000	40,356,189
Bonos subordinados	5, 21	50,000,000	50,000,000
Pasivo por impuesto diferido	23	13,647,611	12,602,375
Provisión para prima de antigüedad	22	5,698,689	4,619,331
Total de pasivos no corrientes		185,346,300	107,577,895
Total de pasivos		362,055,852	333,438,120
Patrimonio:			
Acciones comunes	24	15,824,220	15,824,220
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		31,651,411	32,601,065
Total de patrimonio		48,380,631	49,330,285
Total de pasivos y patrimonio		410,436,483	382,768,405

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre 2018	2017	Por el periodo de doce meses terminados el 30 de septiembre 2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	5	160,576,811	145,056,277	682,791,822	618,570,652
Costos de ventas	5	(121,747,453)	(105,495,161)	(519,082,342)	(472,525,726)
Ganancia bruta		38,829,358	39,561,116	163,709,480	146,044,926
Otros ingresos	26	3,398,676	1,741,249	11,018,959	9,199,675
Gastos de depreciación y amortización	10, 11, 13	(3,932,479)	(5,708,041)	(16,234,653)	(17,137,863)
Gastos de salarios y beneficios a empleados		(17,703,822)	(14,953,240)	(67,718,249)	(65,308,655)
Costos financieros, netos	27	(3,314,341)	(3,271,965)	(12,740,951)	(10,988,470)
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 32	(18,238,030)	(34,885,687)	(76,861,926)	(89,779,515)
Participación patrimonial en asociada	15	(37,895)	(1,719,854)	(1,378,334)	(1,904,358)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(998,533)	(19,236,422)	(205,674)	(29,874,260)
Impuesto sobre la renta corriente	23	448,880	(1,272,682)	(21,329)	(1,219,155)
Impuesto diferido	23	(355,627)	5,098,044	(718,627)	4,191,127
Total de (gasto) beneficio de impuesto sobre la renta		93,253	3,825,362	(739,956)	2,971,972
Pérdida neta del año		(905,280)	(15,411,060)	(945,630)	(26,902,288)

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2016	24	15,824,220	905,000	62,007,884	78,737,104
Pérdida del año		-	-	(26,902,288)	(26,902,288)
Pago de dividendos	24	-	-	(2,088,060)	(2,088,060)
Impuesto complementario		-	-	(416,471)	(416,471)
Saldo al 30 de septiembre de 2017		15,824,220	905,000	32,601,065	49,330,285
Pérdida del año		-	-	(945,630)	(945,630)
Impuesto complementario		-	-	(4,024)	(4,024)
Saldo al 30 de septiembre de 2018	24	15,824,220	905,000	31,651,411	48,380,631

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(945,630)	(26,902,288)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	23	21,329	1,219,155
Impuesto diferido	23	718,627	(4,191,127)
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	5,769,077	5,170,818
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	27	12,740,951	10,988,470
Depreciación propiedad planta y equipo	10	15,571,725	16,107,352
Depreciación propiedades de inversión	11	20,394	25,622
Amortización activos intangibles	13	642,534	1,004,890
Aumento de provisión para prima de antigüedad	22	1,861,199	863,795
Provisión para cuentas incobrables	8	500,000	4,365,756
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	29	1,250,594	1,626,194
Ganancia en ventas de propiedades de inversión	11	(550,468)	-
(Ganancia) pérdida en ventas de activo fijo	10	(961,441)	778,180
Pérdida en venta de activos intangibles		-	845,550
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	1,378,334	1,904,358
		38,017,225	13,806,725
Variación en el capital de trabajo:			
(Aumento) de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	(2,564,874)	(1,609,790)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	(325,250)	170,437
(Aumento) de inventarios	9	(15,946,036)	(1,788,851)
(Aumento) de otros activos	16	(2,562,241)	(1,928,843)
Aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	3,697,229	6,610,649
Aumento cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	6,502,507	788,855
Disminución de ingreso diferido	29	(1,555,280)	(1,342,723)
Efectivo proveniente de las operaciones		25,263,280	14,706,459
Prima de antigüedad pagada	22	(781,841)	(912,608)
Intereses pagados		(12,999,167)	(11,203,906)
Impuesto sobre la renta pagado		(16,825)	(5,412,036)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		11,465,447	(2,822,091)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(17,644,150)	(28,087,948)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(426,841)	(1,501,503)
Producto de la venta de activos fijo		1,783,114	1,548,605
Producto de la venta de propiedades de inversión	11	986,059	-
Pago por adquisición de inversiones en asociadas		(1,928,825)	(865,483)
Intereses recibidos	27	258,216	215,436
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(16,972,427)	(28,690,893)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	18	98,653,608	50,000,000
Producto de emisión de bonos corporativos		116,000,000	-
Fondo de reserva de efectivo	6	(1,790,750)	-
Pagos de préstamos	18	(142,800,000)	-
Pagos de bonos	20	(54,996,814)	(17,405,953)
Pagos de arrendamientos financieros	19	(263,210)	(1,455,189)
Dividendos pagados	24	-	(2,088,060)
Impuesto complementario		(4,024)	(416,471)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		14,798,810	28,634,327
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		9,291,830	(2,878,657)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	17,569,714	8,277,884

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

1. Información general

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

El domicilio principal de la Empresa está ubicado en el Edificio Tula, esquina de Vía España y Vía Argentina.

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

2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

No hubo NIIF's o interpretaciones CNIIF, efectivas para el año que inició en o después del 1 de octubre de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados, excepto por lo siguiente:

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros consolidados, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos del Grupo derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos por pagar (Nota 18), obligaciones por arrendamientos financieros (Nota 19), y bonos emitidos (Nota 20). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 18, 19, y 20. Además de la revelación en las Notas 18, 19 y 20, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

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

NIIF´s nuevas:

NIIF 9 - Instrumentos financieros:

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

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
Fase 2: metodología de deterioro; y
Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

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

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

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

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

Específicamente:

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

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

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

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

Provisiones transitorias

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

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

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

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inicien después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

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

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros consolidados se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados de la Empresa y las entidades controladas por Inmobiliaria Don Antonio, S.A. (“el Grupo”) (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Empresa:

- Tiene poder sobre una participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables provenientes de su relación con la participada; y
- Tiene la habilidad de usar su poder sobre la participada y ejercer influencia sobre el monto de los rendimientos del inversionista.

La Empresa reevalúa si controla o no una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando la Empresa tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. La Empresa considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto de la Empresa en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto de la Empresa relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Empresa, otros accionistas u otras partes;
- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Empresa tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

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

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

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

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

3.4 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

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

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

3.5 Combinaciones de negocios

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

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

- Los activos o pasivos por impuesto diferido y los activos o pasivos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados sean reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 - Impuesto a las ganancias y con la NIC 19 - Beneficios a los empleados, respectivamente;

- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pago con base en acciones de la adquirida o acuerdos de pago con base en acciones del Grupo realizados como remplazo de los acuerdos con pago basado en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones a la fecha de adquisición.

- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de conformidad con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se miden de conformidad con dicha Norma.

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

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

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

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

En los casos de combinaciones de negocios realizadas en etapas, la participación patrimonial del Grupo en la adquirida es remedida a su valor razonable a la fecha de adquisición (es decir, la fecha en que el Grupo obtuvo el control) y la ganancia o pérdida resultante, si la hubiese, se reconoce en resultados. Los montos resultantes de la participación en la adquirida, anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en el otro resultado integral se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuera apropiado, en caso de que se vendiera dicha participación.

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

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

3.6 Plusvalía

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

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

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

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

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

3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Venta de bienes

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

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

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

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

Ingresos por alquileres

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

Otros ingresos operativos

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

3.8 Arrendamientos

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

3.8.1 El Grupo como arrendador

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

3.8.2 El Grupo como arrendatario

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

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

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

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

3.9 Costos de deudas

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

3.10 Transacciones de pagos basados en acciones

El valor razonable en la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones es decir, opciones de acciones otorgadas a empleados se reconoce como gastos de compensación, con el correspondiente incremento en el patrimonio durante el período que los empleados tienen derecho incondicional a los incentivos. El importe reconocido como gasto de compensación se ajusta para reflejar el número de incentivos de pagos los cuales se espera se cumplan los servicios relacionados y las condiciones de desempeño fuera de mercado, de tal manera que el monto finalmente reconocido como gasto esté basado en el número de incentivos de pagos que cumplan los servicios relacionados y las condiciones de desempeño fuera del mercado en la fecha de ejercicio. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce, en los resultados del período de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital. Durante el año 2018 no hubo pagos basados en acciones.

3.11 Impuesto sobre la renta

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

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

El importe en libros de un activo por impuesto diferido se somete a revisión al cierre de cada período sobre el que se informa y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficientes ganancias gravadas, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el pasivo se cancele o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o tengan sustancialmente terminado el proceso de aprobación.

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

3.12 Propiedad, planta y equipo

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

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

Los terrenos no son depreciados.

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

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

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

Edificios	40 años
Mejoras	10 años
Planta, equipo y autos	5 - 10 años
Equipo bajo arrendamiento financiero	4 - 10 años

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe una seguridad razonable de que se obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, los activos son depreciados sobre el término más corto entre su plazo de arrendamiento y su vida útil.

Se da de baja una partida de propiedades, planta y equipo al momento de su venta o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un elemento de propiedades, planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos por las ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancia o pérdida.

3.13 Propiedades de inversión

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

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

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

Edificios	40 años

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

3.14 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vidas útiles finitas, adquiridos de forma separada, son registrados al costo menos la amortización acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en tales estimaciones registrado sobre una base prospectiva. La vida útil estimada ha sido estimada en 8 y 10 años.

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

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

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

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

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

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

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

Software	7 años

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

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

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

3.16 Inventarios

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

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

3.17 Instrumentos financieros

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

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

3.18 Activos financieros

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

3.18.1 Cuentas por cobrar

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

3.18.2 Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o
- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como cuentas por cobrar comerciales, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

3.18.3 Baja de activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene 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.

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

3.19.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.19.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

3.19.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2018 incluyen: préstamos, obligaciones por arrendamientos financieros, bonos emitidos y cuentas por pagar.

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

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

3.19.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.20 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.21 Moneda funcional y de presentación

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

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

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

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

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

4.2 Pérdidas por deterioro de deudores incobrables

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

4.3 Deterioro y obsolescencia de inventarios

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

4.4 Programa de lealtad

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

4.5 Deterioro de la plusvalía

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

4.6 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.

- Nivel 3 - Los datos de entrada, asunciones de la Gerencia y precios proporcionados por brokers son datos no observables para el activo o pasivo.

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones comerciales de bienes y servicios

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

	2018	2017
Ventas	955,572	989,484
Compras	14,272,579	13,389,775
Alquileres	4,380,653	3,217,142
Servicio de vigilancia	3,369,141	4,444,276

5.2 Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar relacionadas

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

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Setrey, S.A.	3,315,936	2,992,413	-	-
Empresas Tagarópulos, S.A.	10,713	5,032	1,416,984	1,804,017
Empresas Rey, S.A.	-	-	10,608,547	10,608,547
Agroindustrial, S.A.	-	-	10,857,876	10,591,732
Rey Holdings Corp.	-	-	10,639,252	4,145,362
Bannaba Coffee, S. A.	-	-	32,082	134,806
Tiendas de Conveniencia, S.A.	-	3,954	292,071	56,555
Desarrollos Comerciales, S. A.	-	-	4,077	7,363
Promotora Chanis, S. A.	-	-	3,741	3,741
	3,326,649	3,001,399	33,854,630	27,352,123

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

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

5.3 Deudas con partes relacionadas

	2018	**2017**
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000

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

5.4 Compensación del personal clave de la gerencia

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

	2018	**2017**
Salarios y otros beneficios	2,308,786	1,336,100

6. Efectivo y depósitos en bancos

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

	2018	2017
Cajas menudas	99,662	102,893
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	2,310,901	2,322,695
Fondo de reserva de efectivo	1,790,750	-
Cuentas corrientes	15,159,151	5,852,296
Total de efectivo y depósitos en bancos	19,360,464	8,277,884

El fondo de reserva de efectivo es una reserva requerida para un fideicomiso de garantía de los bonos emitidos.

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

	2018	2017
Total de efectivo y depósitos en bancos	19,360,464	8,277,884
Menos:		
Fondo de reserva de efectivo	(1,790,750)	-
Total de efectivo y depósitos en bancos	17,569,714	8,277,884

7. Transacciones no monetarias

Al 30 de septiembre de 2018, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2018	2017
Cuentas comerciales por cobrar	4,851,111	3,730,615
Cheques devueltos	156,197	67,015
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(1,037,547)	(1,531,867)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3,969,761	2,265,763
Cuentas por cobrar empleados	87,004	70,075
Cuentas por cobrar, otras	1,129,106	785,159
Sub-total	1,216,110	855,234
Total	5,185,871	3,120,997

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	2018	2017
61 - 90 días	176,053	97,855
91 -120 días	154,789	313,252
Más de 120 días	1,451,989	139,433
	1,782,831	550,540

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales deterioradas:

	2018	2017
Más de 120 días	1,037,547	1,268,561

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Mientras que las cuentas por cobrar deterioradas son las que mantienen un riesgo alto de no ser recuperadas y para las cuales se ha hecho una provisión al cierre del período fiscal.

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	2018	2017
Saldo inicial	1,531,867	667,173
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	500,000	4,365,756
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año	(994,320)	(3,501,062)
Saldo al cierre del año	1,037,547	1,531,867

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.

Al 30 de septiembre de 2017 la Administración, realizó un análisis caso a caso de cuentas por cobrar a clientes y otras de mayor antigüedad, con el fin identificar partidas que presentaran indicios de deterioro. Como resultado de tal análisis se resolvió crear una provisión y un posterior castigo de cuentas no recuperables.

9. Inventarios, netos

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	2018	2017
Mercancía en los supermercados	43,660,155	47,798,937
Mercancía en las farmacias	18,759,142	12,729,076
Mercancía en bodega (CEDI)	14,082,578	6,605,429
Productos de empaque	374,041	462,482
Otros	65,192	65,191
	76,941,108	67,661,115
Menos: provisión para inventarios	(2,015,581)	(1,747,616)
Total de inventarios	74,925,527	65,913,499
Mercancía en tránsito	1,666,624	501,693
Total	76,592,151	66,415,192

Movimiento de la provisión para inventarios:

	2018	2017
Saldo inicial	1,747,616	1,380,150
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	5,769,077	5,170,818
Cargos contra la provisión	(5,501,112)	(4,803,352)
Saldo al cierre del año	2,015,581	1,747,616

10. Propiedad, planta y equipo

	2018	2017
Importe neto en libros de:		
Terrenos	56,642,819	56,592,923
Edificios	83,787,554	73,002,516
Mejoras	33,729,034	34,456,493
Planta y equipos	40,813,536	43,713,153
Construcción en proceso	9,342,447	13,882,772
Equipo bajo arrendamiento financiero	376,880	1,793,660
Total neto de depreciación acumulada	224,692,270	223,441,517

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Costo							
Saldo al 30 de septiembre de 2016	56,592,923	97,174,642	49,882,942	104,117,403	9,934,431	6,855,302	324,557,643
Adiciones	-	-	9,253,119	9,708,225	9,126,604	-	28,087,948
Retiros	-	-	2,636,904	697,017	319,373	-	3,653,294
Reclasificaciones	-	-	(215,810)	6,960,888	(5,178,264)	83,098	1,649,912
Saldo al 30 de septiembre de 2017	56,592,923	97,174,642	56,283,347	120,089,499	13,882,771	6,619,027	350,642,209
Adiciones	203,882	2,951,132	2,876,547	2,864,114	8,748,475	-	17,644,150
Retiros	153,986	-	851,480	713,723	-	4,244,446	5,963,635
Reclasificaciones	-	10,488,439	640,584	2,159,776	(13,288,799)	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018	56,642,819	110,614,213	58,948,998	124,399,666	9,342,447	2,374,581	362,322,724

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Depreciación acumulada							
Saldo al 30 de septiembre de 2016	-	21,723,158	19,025,533	66,689,636	-	2,429,811	109,868,138
Gasto por depreciación	-	2,448,967	3,658,523	7,582,476	-	2,417,386	16,107,352
Retiros			577,907	636,940	-	153,576	1,368,423
Reclasificaciones	-	-	(279,294)	2,741,173	-	131,746	2,593,625
Saldo al 30 de septiembre de 2017	-	24,172,125	21,826,855	76,376,345	-	4,825,367	127,200,692
Gasto por depreciación	-	2,654,534	4,244,589	7,825,031	-	847,571	15,571,725
Retiros		-	851,480	615,246	-	3,675,237	5,141,963
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018	-	26,826,659	25,219,964	83,586,130	-	1,997,701	137,630,454
Costo neto septiembre 2018	56,642,819	83,787,554	33,729,034	40,813,536	9,342,447	376,880	224,692,270
Costo neto septiembre 2017	56,592,923	73,002,517	34,456,492	43,713,154	13,882,771	1,793,660	223,441,517

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

Al 30 de septiembre de 2017, los retiros y reclasificaciones de mejoras, incluyen B/.1,528,480 que corresponden a los descartes de los activos correspondientes al cierre del supermercado Rey de Chitré.

10.1 Activos entregados en garantía

Al 30 de septiembre de 2018 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente de B/.189,850,000 para garantizar préstamos y bonos del Grupo (2017: B/.206,587,000). (Véase Notas 18 y 20).

11. Propiedades de inversión

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	1,517,379	1,517,379
Retiros y reclasificaciones	(676,652)	-
Costo al final del año	840,727	1,517,379
Depreciación acumulada, al inicio del año	262,746	237,124
Depreciación del año	20,394	25,622
Retiros y reclasificaciones	(241,059)	-
Depreciación acumulada, al final del año	42,081	262,746
Propiedades de inversión, neto	798,646	1,254,633

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado por unos valuadores independientes no relacionados con el Grupo que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las mismas localizaciones. La valuación se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2018	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,892,500	-	2,892,500

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2017	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	1,980,447	-	1,980,447

12. Plusvalía

	2018	2017
Costo	49,097,091	49,097,091

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

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

	2018	2017
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Terronal Holdings - Rey David	2,060,942	2,060,942
Celmira Enterprise, S.A.	5,012,133	5,012,133
Empresas Metro, S.A.	27,844,416	27,844,416
Total	49,097,091	49,097,091

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

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 9.1%.

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

13. Activos intangibles, neto

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

	2018	2017
Costo		
Saldo inicial	15,963,922	16,743,677
Adiciones	426,841	1,501,503
Retiros y reclasificaciones	-	(2,281,258)
Saldo al final del año	16,390,763	15,963,922
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	10,370,040	10,800,858
Gasto por amortización	642,534	1,004,890
Retiros y reclasificaciones	-	(1,435,708)
Saldo al final del año	11,012,574	10,370,040
Activo intangible neto al final del año	5,378,189	5,593,882

Al 30 de septiembre de 2017, se procedió a dar de baja los software y licencias por un monto de B/.1,789,412 que quedaron sin uso debido principalmente a la implementación del nuevo sistema contable SAP y de inventario SLIM4.

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

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

15. Inversión en asociadas

Al 30 de septiembre de 2018, las asociadas se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	2018	2017
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,983,995	2,045,252
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50%	5,553,644	4,903,546
Penonomé Investment	Bienes raíces	Panamá	13.57%	68,735	107,084
				7,606,374	7,055,883

Al 30 de septiembre de 2017, la inversión en Santiago Investment Group, S.A. por B/.1,840,919 fue dada de baja ya que el patrimonio de la compañía asociada a la fecha era negativo y la participación de Inmobiliaria Don Antonio, S. A. en dicha sociedad es minoritaria no influyente.

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

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

Al 30 de septiembre de 2018, Inversiones Cautivas tiene una deuda financiera con Banco General por un total de B/.32,061,130, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. Adicionalmente, esta facilidad cuenta con una fianza de los accionistas, en la cual Grupo Rey se compromete a garantizar hasta el 50% del monto total.

Durante el período que se reporta no se recibieron pagos de dividendos de las asociadas.

16. Otros activos

	2018	2017
Fondo de cesantía	7,509,622	7,088,648
Pagos anticipados	5,632,056	3,703,846
Depósitos en garantía	633,863	592,346
Cuentas por cobrar	120,000	120,000
Impuestos de Inmueble y Municipales	248,394	122,124
Reclamo por cobrar	53,652	8,382
Total	14,197,587	11,635,346
Corriente	4,686,092	3,712,228
No corriente	9,511,495	7,923,118
	14,197,587	11,635,346

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2018	2017
Cuentas por pagar comerciales	125,463,514	124,136,176
Prestaciones laborales por pagar	6,914,808	3,921,050
Intereses por pagar (Ver Nota 20)	813,512	1,036,282
Otras cuentas por pagar	976,563	2,206,658
	134,168,397	131,300,166

18. Préstamos por pagar

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

	2018			2017
	Porción corriente	Porción a largo plazo	Septiembre Total	Septiembre Total
Préstamos bancarios:				
Banco General, S.A.	5,853,608	-	5,853,608	-
Sindicado Banco General, S.A.:				
Banco General, S.A.	-	-	-	27,272,727
Banistmo, S.A.	-	-	-	20,661,157
Banco Nacional de Panamá	-	-	-	2,066,116
Banco Davivienda (Panamá), S. A.	-	-	-	-
Total Préstamos Sindicados	-	-	-	50,000,000
Total	5,853,608	-	5,853,608	50,000,000

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	50,000,000	-
Préstamos recibidos	98,653,608	50,000,000
Reembolso de préstamos recibidos	(142,800,000)	-
Saldo al final del año	5,853,608	50,000,000

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

Banco General, S. A.

Pagarés comerciales por B/.5,853,608 (B/.859,978, B/.1,136,795, B/.3,625,069, B/.231,766, con fechas de vencimiento entre el 28 de agosto y el 26 de septiembre de 2019).

Sindicado Banco General, S,A,

Actuando en conjunto, Banco General, S.A., Banistmo, S.A. y Banco Nacional de Panamá otorgaron una línea de adelanto, según contrato fechado 28 de septiembre 2017, por un monto total de B/.121,000,000. No obstante se deja constancia en el contrato de crédito que existe la intención de ampliar la facilidad a un monto total de B/.133,000,000.

Esta facilidad fue repagada el 28 de septiembre de 2018 con recursos provenientes de una emisión de bonos públicos a largo plazo.

19. Obligaciones por arrendamientos financieros

El Grupo suscribió acuerdos de arrendamiento financiero para la adquisición de autos y camiones. El plazo promedio de los arrendamientos financieros suscritos es de 4 años. Estos acuerdos de arrendamientos financieros fueron cancelados en mayo de 2018.

Al 30 de septiembre de 2017 y hasta su cancelación en mayo de 2018, 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% anual.

Unos detalles de los pagos mínimos futuros se presentan a continuación:

	2018	2017
Año 2018	-	-
Año 2017	-	263,210
	-	263,210
Menos: porción corriente	-	(263,210)
Porción no corriente	-	-

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	263,210	1,718,399
Pagos	(263,210)	(1,455,189)
Saldo al final del año	-	263,210

20. Bonos emitidos

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

	2018	2017
Año 2018	-	14,640,625
Año 2019	-	13,235,100
Año 2020	5,800,000	8,650,589
Año 2021	5,800,000	6,288,357
Año 2022	5,800,000	4,395,714
Año 2023	5,800,000	3,231,429
Año 2024	6,960,000	2,660,000
Año 2025	6,960,000	1,420,000
Año 2026	6,960,000	475,000
Año 2027	6,960,000	-
Año 2028	64,960,000	-
Total de pagos futuros	116,000,000	54,996,814
Porción corriente	-	14,640,625
Porción no corriente	116,000,000	40,356,189

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	54,996,814	72,402,767
Emisión de bonos	116,000,000	-
Pagos	(54,996,814)	(17,405,953)
Saldo al final del año	116,000,000	54,996,814

Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos cincuenta millones de dólares (B/.250,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

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

a) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;

b) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;

c) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

d) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;

e) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;

f) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de septiembre de 2018:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés fija por 5 años	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
A	17 de septiembre de 2018	116,000,000	7.125%	10 años	
	Resolución No. SMV 418-18				Ver detalle abajo
Saldo al 30 de septiembre de 2018		116,000,000			

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

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

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de intereses acumulados es de B/.813,512 (2017: B/.1,036,282).

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

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de septiembre de 2017:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
G	12 de diciembre de 2011	625,000	4.75%	7 años	No. 9880 y 63243.
H	17 de abril de 2012	3,750,000	4.75%	7 años	No.9880 y 63243.
K	27 de agosto de 2012	771,389	4.75%	7 años	No. 46120,53135,24298, 186903, 186989, 259761 y 395122.
L	7 de marzo de 2013	1,714,286	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
M	27 de mayo de 2013	1,040,874	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
N	5 de agosto de 2013	1,050,000	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 32495, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391.
O	14 de febrero de 2014	2,198,500	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314, 28320 y 31391.
P	23 de junio de 2014	2,142,857	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314, 28320 y 31391.
R	21 de octubre de 2014	2,428,571	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,2831, 28320 y 31391.
S	28 de mayo de 2015	5,564,286	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314 y 28320.
T	20 de julio de 2016	3,428,571	4.75%	7 años	No. 9880, 63243, 324956, 26944, 27495,27811,28314 y 28320.
Total resolución No. CNV 208-09		24,714,334			
A-1	15 de noviembre de 2012	2,250,000	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-2	15 de noviembre de 2012	56,750	3.75%	5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-3	17 de diciembre de 2012	2,250,000	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-4	5 de febrero de 2013	2,142,857	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-5	27 de mayo de 2013	337,500	3.75%	5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-6	25 de abril de 2014	301,800	3.75%	5 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-8	26 de diciembre de 2014	2,428,573	4.75%	7 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-9	26 de diciembre de 2014	10,875,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-10	28 de mayo de 2015	3,565,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-11	25 de noviembre 2015	2,475,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
A-12	20 de julio de 2016	3,600,000	5.25%	10 años	No.46120, 24298, 53135,186903, 186989, 259,761 y 395,122.
Total resolución No. SMV 51-12		30,282,480			
Saldo al 30 de septiembre de 2017		54,996,814			

Los bonos hipotecarios rotativos y bonos corporativos por un monto de B/.54,996,814 fueron pagados durante el año 2018 con nuevos préstamos sindicados que a su vez fueron cancelados el 28 de septiembre de 2018. Además de pagar la porción corriente de los bonos, se realizaron redenciones anticipadas de bonos por el monto de B/.40,356,189.

21. Bonos subordinados

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

La serie B comprendida por bonos subordinados, fue colocada el 4 de mayo de 2012 por B/.30,000,000, 25 de noviembre de 2015 por B/.20,000,000 con tasas de interés Libor + 6% con mínimo de 12% y sin máximo con vencimiento a 99 años. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o en caso de redención anticipada del respectivo bono.

Los intereses de los bonos subordinados podrán ser suspendidos una o más veces, a opción del emisor, en cualquier momento. En el caso de suspender el pago de intereses de los bonos subordinados, los mismos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión determinado por el emisor. La suspensión no podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el emisor decida ejercer este derecho, dará aviso previo y por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a los Tenedores Registrados mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

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

Al 30 de septiembre de 2018, el monto de los bonos subordinados asciende a B/.50,000,000 (2017: B/.50,000,000).

22. Provisión para prima de antigüedad

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	4,619,331	4,668,144
Aumento del año	1,861,199	863,795
Cargos contra la provisión	(781,841)	(912,608)
Saldo al final del año	5,698,689	4,619,331

El saldo al 30 de septiembre de 2018 en el fondo de cesantía es de B/. 7,509,622 (2017: B/.7,088,648). Véase Nota 16.

23. Impuesto sobre la renta

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

Las declaraciones de renta de los años 2007, 2008 y 2009, fueron inspeccionadas por las autoridades fiscales. En los períodos fiscales 2010, 2015, 2016 Inmobiliaria Don Antonio, S. A. realizó la petición de no aplicación del Calculo Alternativo de Impuesto Sobre la Renta (CAIR), ante la Dirección General de Ingresos (DGI); dichas peticiones fueron rechazadas; no obstante, se solicitó una reconsideración para cada una de ellas ante la DGI. Al cierre del 30 de septiembre de 2018 el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto del rechazo de estas peticiones ni por las revisiones fiscales a las declaraciones de renta previamente indicadas, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la DGI están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud de no aplicación de CAIR y declaración.

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

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el año terminado el 30 de septiembre de 2018, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

Durante el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2017, las autoridades fiscales, emitieron su decisión respecto a los períodos auditados 2012-2013 y 2014-2015 condenando a pagar un impuesto sobre la renta de B/.1,272,682 más los correspondientes recargos e intereses que sumaron B/.537,441. Estos importes se presentan en otras cuentas por pagar (ver Nota 17).

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

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	-	-
Ganancias de Capital	21,329	
Alcance fiscal impuesto sobre la renta	-	1,272,682
Ajustes reconocidos en el año corriente	-	(53,527)
Total Impuesto sobre la renta corriente	21,329	1,219,155
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	1,045,236	(3,074,312)
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	382,827	(1,116,815)
Impuesto diferido por bonificación empleados	(709,436)	-
Total impuesto sobre la renta diferido	718,627	(4,191,127)
Total del Impuesto sobre la renta	739,956	(2,971,972)

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

	2018	2017
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	12,602,375	15,676,687
Más:		
Depreciación acelerada de activos	1,045,236	(3,074,312)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	13,647,611	12,602,375

	2018	2017
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	(205,674)	(29,874,260)
Tasa impositiva	25.00 %	25.00 %
Ingresos no gravables	-	-
Gastos no deducibles	-	-
Tasa efectiva	- %	- %

Al 30 de septiembre de 2018, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.1,443,425 (2017: B/.1,116,815) basado en: pérdidas fiscales por B/.733,989 (2017: B/.1,116,815) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y B/.709,436 por otras reservas.

Los activos corrientes por impuestos por B/.2,757,766 al 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente, corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por las empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	2017	Reconocido en los resultados	2018
Diferencias temporarias:			
Depreciación de activos fijos acelerada	7,692,666	1,045,236	8,737,902
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	12,602,375	1,045,236	13,647,611

	2016	Reconocido en los resultados	2017
Diferencias temporarias:			
Depreciación de activos fijos acelerada	10,766,978	(3,074,312)	7,692,666
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	15,676,687	(3,074,312)	12,602,375

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

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

24. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2018, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (2017: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,422 se encuentran emitidas y en circulación. (2017: 1,582,422 acciones).

El 23 de diciembre de 2016, la Administración autorizó el pago de dividendos a los accionistas por B/.2,088,060.

24.1 Capital adicional pagado

Al 30 de septiembre de 2018, los ejecutivos claves mantuvieron un acuerdo sobre 225,000 acciones comunes de la Casa Matriz (Rey Holdings Corp.), de las cuales 13,333 podrán ser ejercidas en el año 2019; 120,667 podrán ser ejercidas en el año 2020; 45,500 podrán ser ejercidas en el año 2021; y 45,500 podrán ser ejercidas

en el año 2022. Al 30 de septiembre de 2018. Se reconoció un gasto por B/.828,998 en el estado consolidado de ganancia o pérdida y la entrada correspondiente en el pasivo.

25. Transacciones de pagos basados en acciones

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

- El precio de compra de cada acción para el año 2012 es de B/.17.15 para el plan que vence en el 2017, para el año 2013 es de B/.20.45 para el plan que vence en el 2018, para el año 2014 es de B/.18.00 para el plan que vence en el 2017 y 2019, respectivamente. Este precio permanecerá vigente hasta tanto expire el término señalado para hacer efectiva la opción.

- Transcurridos el término de tres y cinco años desde la fecha del contrato con cada beneficiario de este programa, estos podrán ejercer la opción de compra de 50% inicial y del 50% restante, de las acciones a que tienen derecho, dentro de los 31 días calendarios siguientes. De no hacerse efectiva la opción dentro del tiempo previsto, ésta habrá caducado sin que esto conlleve ningún tipo de responsabilidad para Rey Holdings Corp.

- No obstante, lo anterior, los beneficiarios podrán ejercer sus opciones de compra de acciones, antes de expirar los términos antes señalados, si la estructura accionaria de la Empresa experimenta un cambio mayor al 50%. Para los efectos, los beneficiarios deberán ejercer su opción dentro de los 30 días calendarios contados a partir de la fecha de notificación.

Al 30 de septiembre de 2018, el valor de la acción en el mercado es de B/.8.45 (2017: B/.8.70).

26. Otros ingresos

	2018	2017
Alquileres	2,371,568	5,288,687
Comisiones ganadas	2,385,172	2,293,065
Otros ingresos	6,262,219	1,617,923
Total	11,018,959	9,199,675

Durante el año 2017 se cambió la forma en la cual se estructuraron las transacciones relacionadas con los alquileres de espacios a proveedores.

27. Costos financieros, netos

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

	2018	2017
Intereses ganados:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	32,526	12,412
Intereses ganados, otros	225,690	203,024
	258,216	215,436
Costos por financiamientos:		
Costos financieros por financiamientos	(5,316,295)	(1,946,465)
Costos financieros por bonos	(7,682,872)	(9,257,441)
	(12,999,167)	(11,203,906)
Total neto	(12,740,951)	(10,988,470)

28. Instrumentos financieros

28.1 Administración del capital

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

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

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

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

28.2 Categorías de instrumentos financieros

	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	19,360,464	8,277,884
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	3,969,761	2,265,763
Inversión en asociadas	7,606,374	7,055,883
Pasivos financieros		
Préstamos por pagar	5,853,608	50,000,000
Obligaciones por arrendamientos financieros	-	263,210
Bonos emitidos	116,000,000	54,996,814
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	125,463,514	124,136,176

28.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

28.4 Riesgo de mercado

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

28.5 Administración del riesgo de crédito

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

28.6 Administración del riesgo de liquidez

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

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

28.6.1 *Cuadros de riesgo de interés y liquidez*

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

	Promedio tasa de interés efectiva	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
30 de septiembre de 2018							
Préstamos por pagar	4.75% - 5.75%		-	5,853,608			5,853,608
Bonos emitidos	7.125%	-			30,160,000	85,840,000	116,000,000
Bonos subordinados	12.0%	50,000,000		-	-	-	50,000,000
Cuentas por pagar ycomerciales y otras cuentas por	0% - 0%	-	125,463,514	-	-	-	125,463,514
		50,000,000	125,463,514	5,853,608	30,160,000	85,840,000	297,317,122

	Promedio tasa de interés efectiva	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
30 de septiembre de 2017							
Obligaciones por arrendamiento financiero	3.50% - 5.50%	110,115	82,907	70,188	-	-	263,210
Préstamos por pagar	4.75% - 5.75%			50,000,000			50,000,000
Bonos emitidos	4.75% - 6.00%	3,730,854	3,674,104	7,235,668	35,801,189	4,554,999	54,996,814
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar ycomerciales y otras cuentas por	0% - 0%	-	124,136,176	-	-	-	124,136,176
		3,840,969	127,893,187	57,305,856	85,801,189	4,554,999	279,396,200

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

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
30 de septiembre de 2018						
Efectivo y depósitos en banco	19,360,464	-	-	-	-	19,360,464
Cuentas por cobrar comerciales	1,482,645	49,354	715,822	1,721,940	-	3,969,761
Inversión en asociadas	-	-	7,606,374	-	-	7,606,374
	20,843,109	49,354	8,322,196	1,721,940	-	30,936,599
30 de septiembre de 2017						
Efectivo y depósitos en banco	8,277,884	-	-	-	-	8,277,884
Cuentas por cobrar comerciales y otras	885,735	97,855	1,282,173	-	-	2,265,763
Inversión en asociadas	-	-	7,055,883	-	-	7,055,883
	9,163,619	97,855	8,338,056	-	-	17,599,530

28.7 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable:

	2018		2017	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	19,360,464	19,360,464	8,277,884	8,277,884
Cuenas por cobrar comerciales	3,969,761	3,969,761	2,265,763	2,265,763
Inversión en asociadas	7,606,374	7,606,374	7,055,883	7,055,883
Total de activos financieros	30,936,599	30,936,599	17,599,530	17,599,530
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	5,853,608	5,853,608	50,000,000	50,000,000
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	-	-	263,210	263,210
Bonos emitidos	116,000,000	116,000,000	54,996,814	54,996,814
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	125,463,514	125,463,514	124,136,176	124,136,176
Total de pasivos financieros	297,317,122	297,317,122	279,396,200	279,396,200

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2018	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	19,360,464	-	19,360,464
Cuentas por cobrar comerciales			3,969,761	3,969,761
Inversión en asociadas	-	-	7,606,374	7,606,374
Total de activos financieros	-	19,360,464	11,576,135	30,936,599
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	5,853,608	-	5,853,608
Bonos emitidos	-	116,000,000	-	116,000,000
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	125,463,514	-	125,463,514
Total de pasivos financieros	-	297,317,122	-	297,317,122

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2017	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	8,277,884	-	8,277,884
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	2,265,763	2,265,763
Inversión en asociadas	-	-	7,055,883	7,055,883
Total de activos financieros	-	8,277,884	9,321,646	17,599,530
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos por pagar	-	50,000,000	-	50,000,000
Obligaciones por arrendamientos financieros	-	263,210	-	263,210
Bonos emitidos	-	54,996,814	-	54,996,814
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	124,136,176	-	124,136,176
Total de pasivos financieros	-	279,396,200	-	279,396,200

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 de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable.

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

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

29. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la CINIIF 13. Al 30 de septiembre de 2018, los ingresos diferidos eran de B/.1,999,415 (2017: B/.2,304,101).

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

El movimiento de la reserva del programa de lealtad (punto de oro) es el siguiente.

	2018	2017
Saldo al inicio del año	2,304,101	2,020,630
Aumento del año	1,250,594	1,626,194
Cargos contra la provisión	(1,555,280)	(1,342,723)
Saldo al final del año	1,999,415	2,304,101

30. Contratos de arrendamientos operativos

30.1 El Grupo como arrendatario

30.1.1 Acuerdos de arrendamiento

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

30.1.2 Pagos reconocidos como gastos

	2018	2017
Pagos por arrendamiento	10,905,141	9,754,187

30.1.3 Compromisos de arrendamientos operativos

	2018	2017
Hasta 1 año	11,059,264	10,326,267
Entre 1 y 5 años	35,787,045	39,155,283
	46,846,309	49,481,550

30.2 El Grupo como arrendador

30.2.1 Acuerdos de arrendamiento

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

Los ingresos por alquileres de propiedades ganados por el Grupo, provenientes de sus propiedades de inversión, se presentan en la Nota 26.

31. Compromisos y contingencias

Compromisos

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. es garante de las facilidades de créditos otorgadas a Empresas Tagarópulos, S.A. como consecuencia de la emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN), hasta la suma de B/.6,000,000. Al 30 de septiembre de 2018, Empresas Tagarópulos, S. A. tiene B/.3,704,000 en VCN emitidos y en circulación, con fecha de vencimiento entre 23 de diciembre de 2018 al 24 de marzo de 2019.

Carta de Crédito

El 17 de julio de 2018, se abrió una carta de crédito irrevocable con el Banco General, S. A. por el monto de B/.2,834,280 para la importación de mercancía promocional. La carta de crédito tiene fecha de expiración el 31 de diciembre de 2018.

Litigios por Demandas Laborales

El 30 de septiembre de 2018, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.481,084, (2017 B/.492,828) (más los recargos, gastos, costas e intereses que se generen en las presuntas acciones). De acuerdo a las estimaciones de los asesores legales, las probabilidades de incurrir en pérdidas no superan el 50%, por lo cual no se ha reconocido contablemente una provisión.

32. Gastos de ventas, generales y administrativos

	2018	2017
Electricidad	15,158,108	13,799,251
Alquiler de locales	10,905,141	9,754,187
Mantenimiento, herramientas y equipos menores	6,600,528	10,363,209
Publicidad	6,650,471	5,867,916
Comisiones	3,824,335	3,328,400
Acarreo y almacenaje	3,605,301	2,050,191
Servicios Profesionales	3,346,173	4,784,793
Seguridad Intercompañía	3,218,747	4,444,276
Impuestos	3,108,940	5,648,409
Empaque	2,559,972	2,813,076
Seguridad	2,484,828	1,770,557
Agua y aseo	2,388,072	2,048,974
Cuotas de mantenimiento	2,049,936	1,899,307
Teléfono	1,343,987	1,420,035
Gastos de punto de oro	1,250,594	1,626,194
Alquiler equipos y otros	1,183,864	981,361
Pérdida en activo fijo	1,034,269	3,502,755
Combustible y lubricante	921,016	1,340,874
Seguros	760,420	792,470
Custodia de valores	714,437	694,647
Materiales y suministros	603,851	630,039
Viáticos	542,810	1,155,892
Cuentas malas	500,000	4,365,756
Gastos bancarios	380,975	562,179
Útiles de oficina	379,976	528,462
Investigación de mercados	351,464	496,602
Otros gastos	993,711	3,109,702
	76,861,926	89,779,514

33. Eventos posteriores

Con fecha 6 de noviembre de 2018, los accionistas mayoritarios de Rey Holdings, Corp., sociedad tenedora indirecta del 100% de las acciones de Inmobiliaria Don Antonio, S. A., por un lado y, Corporación Favorita, C.A., en su calidad de comprador y eventual oferente, por el otro, suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones mediante el cual las partes pactaron los términos y condiciones necesarios para que Corporación Favorita, C.A. lleve a cabo una Oferta Pública de Acciones ("OPA") a todos los accionistas de Rey Holdings. Corporación Favorita, C.A. iniciará el proceso de la OPA durante el mes de diciembre de 2018, y se espera que la transacción cierre en un término no mayor de cuarenta (40) días después del lanzamiento de la OPA, siempre y cuando se cumplan las condiciones precedentes acordadas en el Contrato de Compraventa.

34. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 29 de noviembre de 2018.

* * * * * *

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apdo. 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
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 30 de septiembre de 2018:

1. La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación.

2. Los bienes fideicomitidos están compuestos de: **A.** Una (1) Finca, a favor del Fideicomiso, según consta inscrito 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.
   – Mediante **Escritura Pública No. 4,395** del 4 de septiembre de 2017, inscrita el 21 de diciembre de 2017 MMG Bank Corporation en calidad de fiduciario cancela parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre un grupo de fincas, tal como consta inscrito a los Folios 63243, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320, 31391 de la Sección de Propiedad y Propiedad Horizontal de Registro Público de Panamá.
   - Mediante Escritura Pública No. 2,796 del 19 de julio de 2018 inscrita el 6 de agosto de 2018 MMG Bank Corporation en calidad de fiduciario cancela parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre la finca 324956 de la Sección de Propiedad Horizontal de Registro Público de Panamá.

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

3. El total de patrimonio administrado es de diecisiete millones de dólares con 00/100 (US$ 17,000,000.00), conforme al método de valoración establecido en el fideicomiso de garantía.

4. No hay una relación de cobertura que reportar considerando que La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación.

5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2017 fue de 156%, al 31 de marzo de 2018 fue de 171% y al 30 de junio de 2018 fue de 378%.

6. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor se encuentra en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintidós (22) de octubre de dos mil dieciocho (2018).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario De Diego Gambotti
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG BANK

CERTIFICACIÓN

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apdo. 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
BONOS CORPORATIVOS
US$ 100.000,000.00

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 rotativos Serie A, correspondientes a una Oferta Pública de Bonos Corporativos de hasta Cien Millones de Dólares con 00/100 (US$100.000,000.00), cuyo registro ha sido autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 51-12 de 15 de febrero de 2012; por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2018:

1. La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación.

2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
   A. Primera Hipoteca y Anticresis sobre una (1) Finca de propiedad de la Emisora, a favor del Fideicomiso, según consta en Escritura Pública No. 1,564 de 4 de febrero de 2016, inscrita el 25 de febrero de 2016.
   B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 08-028527-8-00004 de MAFRE Panamá, S.A.

3. El total de patrimonio administrado es de doce millones setecientos cincuenta mil dólares con 00/100 (US$ 12,750,000.00), conforme al método de valoración establecido en el fideicomiso de garantía.

4. No hay una relación de cobertura que reportar considerando que La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación.

5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2017 fue de 363%, al 31 de marzo fue de 351% y al 30 de junio de 2018 fue de 1066%.

6. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor se encuentra en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintidós (22) de octubre de dos mil dieciocho (2018).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario De Diego Gambotti
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

BGT | BG Trust, Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US$250,000,000.00

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No.4607 de 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 30125482 de la Sección de Fideicomisos , y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por Inmobiliaria Don Antonio, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Cincuenta Millones de Dólares (US$250,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No. 418-18 de 17 de septiembre de 2018.

3. El monto total registrado es de hasta Doscientos Cincuenta Millones de Dólares (US$250,000,000.00), emitidos en Tres (3) series: La Serie A (Senior) y Serie B (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta Ciento Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$175,000,000.00), la Serie C Subordinada, no garantizada, será de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$75,000,000.00).

4. El total de Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso asciende a la suma de US$117,791,799.80, de los cuales la suma de US$1,791,799.80 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US$116,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.

5. El Patrimonio administrado por el Fiduciario cubre la Serie A y B de la emisión.

6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:

   a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US$1,791,799.80.

   b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc. por la suma de hasta Ciento Dieciséis Millones de Dólares (US$116,000,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.

   c) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08028527800004	30-jun-19	US$116,000,000.00

7. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 120% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de: 142.35%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de octubre de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada