REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003, No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No.2-2007 de 5 de marzo de 2007)

ANEXO No. 1

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN

ANUAL

Año Terminado al: 30 de septiembre de 2019

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999,
EL ACUERDO No. 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000,
EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003,
EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y
EL ACUERDO No. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007

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

VALORES QUE HA REGISTRADO : Bonos Corporativos – US$250millones.
Resolución No.SMV-418-18 de
17 de septiembre de 2018

Bonos Hipotecarios Rotativos - US$ 50millones
Resolución No.CNV-208-09 de 2 de julio de 2009

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

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

DIRECCIÓN DEL EMISOR : Edificio Tula, esquina de Vía España con Vía Argentina, Ciudad de Panama

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 PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. La razón social del Emisor es: Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

   El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

   El Emisor es una sociedad constituida mediante Escritura Pública Número 2528 de 5 de octubre de 1990, de la Notaría Once del Circuito de Panamá, inscrita en la Ficha 240563, Rollo 30815, Imagen 0022 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público el 30 de octubre de 1990. La existencia de la sociedad es perpetua.

2. Domicilio Comercial : Edificio Tula, esquina de Vía España con Vía Argentina
   Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
   Correo Electrónico : reyholdings@smrey.com
   Teléfono : 270-5500
   Facsímil : 270-0887

3. Durante el año fiscal 2016 (octubre 1ero 2015 a septiembre 30 2016) el Emisor, emitió la Serie T de los Bonos Hipotecarios Rotativos (Oferta Pública de US$ 50,000,000.00 autorizada mediante Resolución CNV-208-09 de 2 de julio de 2009 de la Comisión Nacional de Valores). La totalidad del capital de los Bonos emitidos fue cancelada en septiembre del 2018.

   A su vez, durante el año fiscal 2016, Inmobiliaria Don Antonio, S.A., emitió las Series A-11 y A12 de la Serie A (Bonos Hipotecarios Rotativos) y la Serie B-2 de la Serie B (Bonos Subordinados) de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de US$ 100,000,000.00 autorizada mediante Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012 de la Superintendencia del Mercado de Valores). La totalidad del capital de los Bonos Hipotecarios Rotativos fue cancelada en septiembre del 2018.

   El saldo de capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación era de:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento	Monto Emitido	Saldo a Capital
B-1	Libor (3) + 6.00%	99 años	05/09/2111	30,000,000	30,000,000
B-2	Libor (3) + 6.00%	99 años	11/25/2114	20,000,000	20,000,000
				Total	**50,000,000**

   En septiembre de 2018 el Emisor, emitió la Serie A de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de US$ 250,000,000.00 autorizada mediante Resolución SMV-418-18 de 17 de septiembre de 2017). Al 30 de septiembre de 2019 el saldo a capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación era de:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento	Monto Emitido	Saldo a Capital
A	7.125%	10 años	17/09/2028	116,000,000	116,000,000
				Total	**116,000,000**

4. Durante el año fiscal 2019 el Emisor realizó la apertura de las siguientes tiendas: Metro Plus Centenario, Metro Plus Punta Pacífica, Mr. Precio Las Tablas y Mr. Precio Santa Fe. Estas aperturas han significado empleos para más de 60 personas.

5. Durante el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019, la empresa realizó importantes inversiones de capital, destacándose la compra de propiedades inmobiliarias, mobiliario y equipos por un monto mayor a US$ 7.6 millones. Las inversiones realizadas son dirigidas principalmente a la expansión y modernización de las cadenas de Supermercados Rey, Romero, Mr. Precio, la cadena de farmacias Metro Plus y los centros de distribución. Los principales activos del Grupo continúan siendo las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada. Las nuevas inversiones de capital realizadas en el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 se encuentran ubicadas en el territorio nacional y su financiamiento provino principalmente del flujo de caja generado por las operaciones del Grupo Rey.

6. A continuación, se presenta un cuadro de Capitalización y Endeudamiento de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2019:

	30-sep-19	
Pasivos Corrientes		
Sobregiros	497,550	Garantizado
Préstamos	2,416,813	Garantizado
Obligaciones por arrendamiento financiero	944,047	Garantizado
Bonos Emitidos	5,598,079	Garantizado
Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras	117,121,315	No garantizado
Cuentas por Pagar Cías Afiliadas y Relacionadas	56,022,123	No garantizado
Obligaciones Acumuladas	5,889,302	No garantizado
Ingresos Diferidos	1,844,370	No garantizado
Pasivos por Impuestos Corrientes	55,793	No garantizado
Total de Pasivo Corrientes	**190,389,392**	
Pasivos No Corrientes		
Préstamos	2,876,616	Garantizado
Obligaciones por arrendamiento financiero	2,455,806	Garantizado
Bonos Emitidos	108,664,063	Garantizado
Bonos Subordinados	50,000,000	Garantizado
Provisión pérdida por deterioro	8,271,403	No garantizado
Pasivos por Impuesto Diferido	14,653,966	No garantizado
Provisión para Prima de Antigüedad	6,261,598	No garantizado
Total de Pasivos No Corrientes	**193,183,452**	
Total de Pasivos	**383,572,844**	
Patrimonio	**17,126,400**	
Relación Pasivos / Patrimonio	**22.39**	

El Emisor mantiene relaciones con las siguientes entidades financieras y de crédito: Banco General, S.A., Global Bank Corporation, BAC International Bank, Bladex, Banistmo, St. Georges Bank y Scotiabank.

B. Capital Accionario

1. **Identidad, número de acciones y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.**

   La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

2. **Composición Accionaria del Emisor**

Grupo de acciones	Cantidad de acciones comunes emitidas	% Respecto del total de acciones emitidas y en circulación	Número de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Empresas Rey, S.A.	1,582,423	100%	1	100%
Total	**1,582,422**	**100%**	**1**	**100%**

3. **Persona Controladora**

   El Emisor es una Subsidiaria 100% poseída por Empresas Rey, S.A., quien a su vez es Subsidiaria 100% poseída por Rey Holdings Corp., como se detalla en el diagrama que se incluye en la Sección D del Capítulo I (Estructura Organizativa).

4. **Cambios en el Control Accionario**

   A partir del 5 de febrero del 2019, Rey Holdings Corp., pasó a ser subsidiaria mayormente poseída de Corporación Favorita C.A. con un 73.4% de participación en el patrimonio. El Emisor es una Subsidiaria 100% poseída por Empresas Rey, S.A., quien a su vez es Subsidiaria 100% poseída por Rey Holdings Corp.

5. **Accionistas del Emisor**

   a) **Identidad, número de acciones y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.**

      La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

C. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1. A la fecha, no existen disposiciones en el pacto social del Emisor en relación a que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.

2. A la fecha, no hay cláusulas que discrimine contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor. A la fecha, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

3. No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.

4. La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reunirá en reunión ordinaria por lo menos una vez al año en la forma y en el día que determinen los Estatutos y mientras no sean aprobados los Estatutos en la fecha que convoque el

Presidente de la sociedad. La Junta General de Accionistas también sesionará en reuniones extraordinarias que serán convocadas por el Presidente de la sociedad o por cualquier otro funcionario o dignatario de la sociedad a quien la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria y en los casos en que estipulen los Estatutos de la sociedad. Las reuniones de la Junta General de Accionistas podrán celebrarse en cualquier parte dentro de la República de Panamá o en el lugar o lugares que señale la Junta Directiva.

5. A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.

6. A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso. La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

7. Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo requerido por la Ley.

Cabe destacar que mediante escritura pública No. 8963 de 10 de septiembre de 2015 el Emisor enmendó su pacto social para cumplir con nuevas regulaciones en cuanto a la forma de emisión de sus acciones:

Modificación de la Cláusula Sexta del Pacto Social de Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

Todas las acciones serán emitidas totalmente pagadas y liberadas. Todas las acciones serán nominativas. Los accionistas no serán responsables personalmente para con la sociedad ni para con los acreedores de ésta, por razón de los negocios, operaciones y obligaciones de la sociedad.

D. Descripción Del Negocio

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados, bajo las cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio. En adición, el Emisor maneja la cadena de farmacias Metro Plus y las Tiendas de Conveniencia ZAZ. Actualmente, las oficinas administrativas del Emisor se encuentran ubicadas en el Edificio Tula, esquina de Vía España y Vía Argentina, Ciudad de Panamá.

1. Giro Normal Del Negocio

A través de los años, el Grupo Rey, que opera las cadenas: Supermercados Rey, Supermercados Romero, Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y Metro Plus; se ha diversificado en variedad de actividades relacionadas a la importación, procesamiento y comercialización de productos comestibles, medicamentos y otras mercancías secas relacionadas; siendo sus principales actividades la importación y comercialización al por menor de mercancías, víveres y productos para el hogar en general. Otras actividades incluyen el procesamiento y empaque de vegetales y carnes; dulcerías y pastelerías entre otros. De manera similar, Grupo Rey ha desarrollado una serie de servicios de valor agregado tales como: Multipagos, mediante el cual se pueden realizar pagos a más de cincuenta empresas o servicios públicos; igualmente mediante alianzas o convenios con terceros se ha desarrollado servicios como: relojería; cerrajería, McDonald's, salones de belleza, heladerías, correos nacionales, teléfonos celulares, registro público, Dunkin' Donuts, casas de empeño, oficinas Unión Fenosa, bancos, internet café, copiado y fotografía.

Tanto la cadena de Supermercados Rey como la Cadena de Supermercados Romero manejan más de 54,000 artículos diferentes, diversificados en las categorías de víveres, carnes, legumbres, licores, farmacia, dulcería y panadería, productos para el hogar, ferretería, cosméticos y útiles escolares y de oficina entre otros.

La cadena de Supermercados Mr. Precio maneja aproximadamente 5,000 artículos diferentes, diversificados en las categorías de víveres, carnes, legumbres, licores, farmacia, dulcería y panadería, productos para el hogar, ferretería, cosméticos, y útiles escolares entre otros.

2. Descripción de la Industria

La Actividad de Supermercados en Panamá es una industria competitiva. En la República de Panamá, existen 11 cadenas de supermercados importantes (El Rey, Romero, Súper 99, Machetazo, Xtra, Riba Smith, El Fuerte, Mr. Precio, Súper Barú, Súper Carnes, y Justo y Bueno) y dos cadenas de hipermercados (Price Smart y Mega Depot) las cuales a su vez compiten con otros vendedores al detal de alimentos y productos de hogar. La competencia se basa principalmente en precio y conveniencia.

Las grandes cadenas de supermercados tienen ventajas competitivas contra sus competidores más pequeños, ya que sus volúmenes les permiten reducir costos y obtener mejores precios con sus proveedores. Sin embargo, muchos productos alimenticios compiten con base en diferenciación y tienen un sólo proveedor local. Los principales factores de éxito en esta industria son: precio, surtido, disponibilidad, calidad, conveniencia y servicio.

3. Principales Mercados

Actualmente, el Grupo Rey es uno de los principales grupos en la industria de venta de víveres y mercancías secas en general en Panamá con ventas netas para el año fiscal 2019 (cierre al 30 de septiembre) por US$ 661 millones. Es tal el nivel de diversificación del Grupo Rey, que ningún producto o servicio en particular representa más del 10% de sus ingresos consolidados.

4. Estaciones Climáticas

Las estaciones climáticas no afectan de forma significativa el negocio de las empresas que controla el Emisor. En cuanto a la fuente y disponibilidad de materia prima, las empresas que controla el Emisor manejan en agregado más de 54,000 artículos diferentes, los cuales son principalmente productos terminados para su distribución y provienen de una gran diversidad de suplidores locales e internacionales.

5. Canales de Mercadeo

El Grupo Rey cuenta con los siguientes canales de distribución:

La Cadena de **Supermercados Rey**: cuenta con treinta y un (31) supermercados, con la siguiente distribución geográfica:

Panamá:

1. 12 de Octubre
2. Plaza Amador (Bombero)
3. Brisas del Golf
4. Calle 50
5. Chanis
6. Dorado
7. Centennial
8. Milla 8
9. Vía España
10. Villa Lucre
11. Albrook
12. Versalles
13. Plaza las Américas
14. Casco Viejo
15. Vista Alegre
16. Coronado
17. Santa María
18. Costa del Este
19. Parque Lefevre
20. Brisas Norte (abrió en diciembre de 2019)

Panamá Oeste:

21. Arraijan
22. Chorrera
23. Costa Verde Chorrera

Colón:

24. Sabanitas
25. Centro Comercial Cuatro Altos
26. Calle 13
27. Calle 7

Coclé:

28. El Valle (Centro Comercial Paseo El Valle)
29. Penonomé

Veraguas:

30. Santiago

Chiriquí:

31. David (Plaza Terronal)

La Cadena de **Supermercados Romero**: cuenta con diez (10) supermercados. El primer Supermercado Romero fue establecido en el año 1964 y desde esa fecha se han ido estableciendo supermercados con la siguiente distribución geográfica:

David:

1. Doleguita
2. Parque
3. San Mateo
4. Barrio Bolívar
5. La Riviera

Concepción Bugaba:

6. Plaza Bugaba

Otros:

7. Boquete
8. Puerto Armuelles
9. Volcán
10. Bocas del Toro (Plaza Changuinola)

La Cadena de **Supermercados Mr. Precio**: cuenta con quince (15) supermercados, con la siguiente distribución geográfica:

Panamá:

1. Villa Belén
2. Teremar
3. Campo Lindbergh
4. La Cabima
5. Torrijos Carter
6. Mañanitas
7. Santa Librada
8. Pedregal
9. Cerro Batea
10. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano Chorrera)
11. La Siesta, Tocumén
12. Pedregal 2
13. Santa Fe

Chiriquí:

14. La Concepción

Veraguas:

15. Las Tablas

La Cadena **Metro Plus**: cuenta con veintiocho (28) puntos de venta con la siguiente distribución geográfica:

Panamá:

1. Bethania
2. Calle 50
3. Chanis
4. Obarrio
5. Tocumén
6. Villa Lucre
7. Brisas del Golf
8. Altos de Panamá
9. Marbella
10. Dorado
11. Vía Porras
12. Costa del Este
13. Paitilla
14. Transístmica
15. San Francisco
16. Versalles
17. Coronado
18. Centenario
19. Business Five (Costa del Este)
20. Plaza Galápagos (Ave. Domingo Díaz, frente a Villa Lucre)
21. Vía España (Edificio Tula a lado de la parada del metro)
22. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano)
23. Punta Pacífica
24. Villa Zaíta (Metro Express)
25. Vallarino
26. Royal Blue
27. Bella Vista

Herrera:

28. Chitré

6. Patentes, Licencias Industriales

A la fecha, no existen patentes, licencias industriales, comerciales o contratos financieros de los cuales el Emisor o las empresas que controla sean dependientes y que afecten significativamente el negocio o rentabilidad de las mismas.

7. Posición Competitiva

En cuanto a la actividad principal de las empresas que controla el Emisor, (Supermercados Rey, Supermercados Romero, Mr. Precio, ZAZ y Metro Plus), de acuerdo a estimaciones de la empresa, constituye una de las principales cadenas de tiendas en el país con base en su participación de mercado.

8. Regulaciones Públicas

En atención a las normas que regulan en Panamá a las sociedades anónimas y donde el Emisor es una de ellas, las Instituciones Públicas que controlan su funcionamiento administrativo (no operativo y sin planilla) son:

a) El Ministerio de Comercio e Industrias, en cuanto a su Licencia Mercantil.

b) El Ministerio de Economía y Finanzas en cuanto a su Tasa única, rentas e impuestos nacionales.
c) El Municipio del domicilio en cuanto a tasas e impuestos Municipales.

Cabe destacar que en la legislación panameña no existe ninguna norma que regule específicamente la formación y el funcionamiento de las empresas tenedoras de acciones, estando amparadas por la Ley 32 del 26 de febrero de 1927, referente a las Sociedades Anónimas.

Por otro lado, las empresas que controla el Emisor cumplen con todas las disposiciones de salubridad que le exige el Ministerio de Salud al igual que con las de salubridad ocupacional que le impone el Ministerio de Trabajo.

9. Tributos

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, donde indica que con excepción de lo establecido en los numerales (1) y (3) del artículo 269 del Decreto Ley 1 de 8 de julio en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, como resultado de la aceptación de la oferta pública de compra de acciones así como por la enajenación de acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por personas jurídicas, que constituyan renta gravable en la República de Panamá, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y, en consecuencia, calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%). El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta de la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al Fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar

Para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

10. Litigios Legales

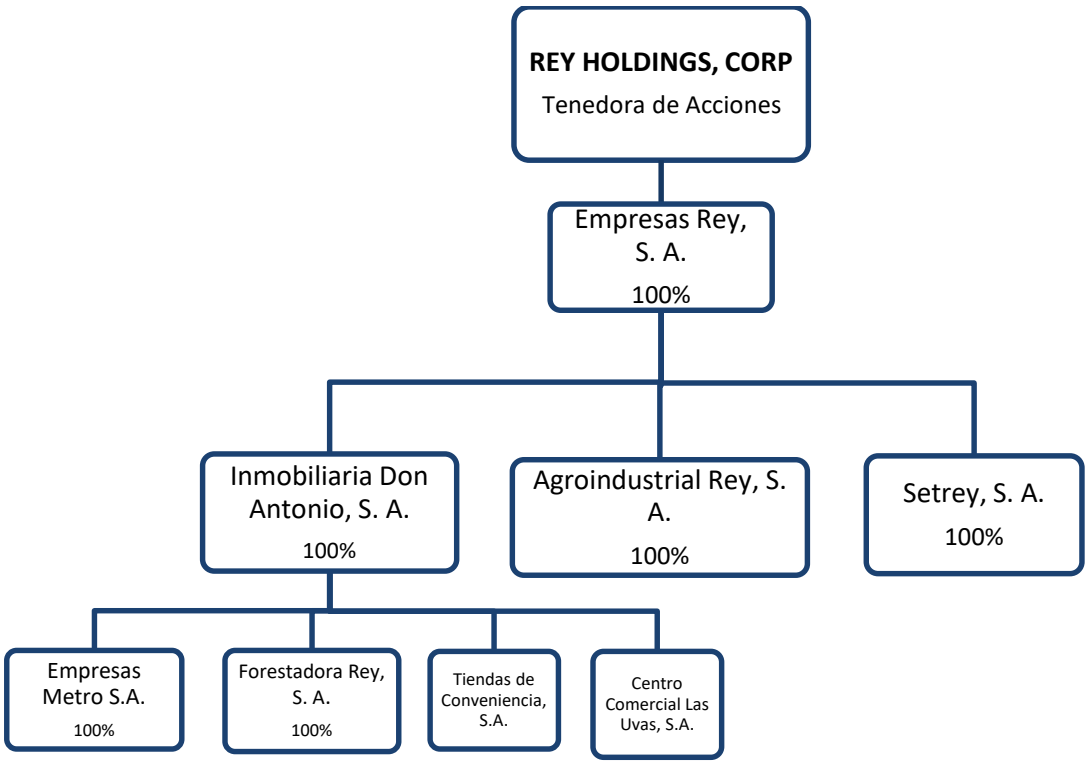
A la fecha de este informe, El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos derivados de sus operaciones ordinarias y que de ser resueltos adversamente no afectarían o incidirían significativamente en el negocio o condición financiera del Emisor.

E. Estructura Organizacional

El Emisor forma parte del Grupo Rey (Rey Holdings Corp. y Subsidiarias), uno de los principales grupos en la industria de distribución de víveres y mercancías secas en general en Panamá.

Rey Holdings Corp. actúa como empresa tenedora de acciones de Empresas Rey, S.A. quien a su vez actúa como empresa tenedora de las acciones de las siguientes empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A. (incluye a sus Subsidiarias 100% poseídas: Forestadora Rey, S.A., Tiendas de Conveniencia S.A., Centro Comercial Las Uvas y Empresas Metro, S.A.), Agroindustrial Rey, S.A., y Setrey, S.A. En su conjunto el grupo de empresas que controla el Emisor son propietarios y operan en un 100% las cadenas de Supermercados Rey, Supermercados Romero, Supermercados Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y la cadena Metro Plus.

Organigrama



F. Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras

Los principales activos del Emisor y sus Subsidiarias lo constituyen sus propiedades (excluye propiedades de inversión), mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, los cuales representan al 30 de septiembre de 2019 (neto de depreciación) el 55% del total de activos consolidados. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	56,604,338	0	56,604,338
Edificio	117,712,773	29,706,541	88,006,232
Mejoras	68,811,525	32,710,514	36,101,011
Planta, Equipos y Autos	139,305,954	98,931,443	40,374,511
Construcciones en proceso	1,479,992	0	1,479,992
Total	**383,914,582**	**161,348,498**	**222,566,084**

Estos activos están valorados 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.

Al 30 de septiembre de 2019, se mantienen en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un importe en libros de aproximadamente US$ 189.8 millones para garantizar préstamos y bonos del Grupo Rey.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Agroindustrial Rey, S.A., empresa relacionada al Emisor, mantiene con sus proveedores asociados y en instalaciones propias, programas de investigación permanentes para el desarrollo e introducción de nuevas variedades de vegetales, al igual que nuevas técnicas de producción a través de asesorías con consultores especialistas en tecnologías de vanguardia. Lo anterior no solo permite obtener productos nuevos, sino también obtener mejor eficiencia en la producción. Asimismo, en el área de carnes, Agroindustrial Rey, S.A. utiliza consultores expertos en diferentes áreas como; salud animal, nutrición, genética y manejo para proveedores asociados y fincas propias, para la obtención e implementación de nuevas tecnologías y mejoramiento genético, siempre orientados a mejorar la calidad y eficiencia en la producción.

H. Información sobre Tendencias

El Grupo Rey con sus cadenas de Supermercados Rey y Supermercados Romero está orientado a la satisfacción total de los clientes al convertirse en un centro de soluciones para la familia, ya que hoy día no sólo se encuentran los mejores productos nacionales e importados, carnes con los mejores cortes y marinadas, pan fresco, ensaladas preparadas, sino que también se efectúan compras con mayor comodidad al tener acceso dentro de los Supermercados a servicios tales como farmacias, bancos, correo, pago de servicios, fotocopiado, salón de belleza, servicios de internet, comidas rápidas, entre otros. En adición, el Grupo Rey, con la cadena de Supermercados Mr. Precio, cuenta con un concepto de supermercado pequeño los cuales son surtidos con un 69% productos comestibles y un 31% productos no comestibles. Además, cuentan con un servicio de farmacia completo. Los Supermercados Mr. Precio están dirigidos a capturar aquella parte del mercado atendida por pequeños supermercados tradicionales, tiendas de auto servicio y pequeñas tiendas manejadas por familias o abarroterías que actualmente suplen a dicho mercado.

El Grupo Rey prevé continuar con su expansión de las cadenas de supermercados, Rey, Metro y Mr. Precio, siguiendo la tendencia en la industria de supermercados a nivel mundial de optimizar la cadena de abastecimientos, ampliando aún más su integración a lo largo y ancho del país, logrando mayores economías de escala y niveles de eficiencia.

En el mismo sentido, el Grupo Rey pretende consolidar a Metro Plus como tiendas de conveniencia, enfocadas en brindar soluciones de compra rápida a los consumidores para toda ocasión. Metro Plus, específicamente, tiene como áreas destino: recetario, útiles escolares, regalos y cuidado personal. Adicionalmente cuenta con una canasta de productos para satisfacer compras de último momento o de relleno de la alacena. Así mismo se refuerza la imagen de conveniencia por la ubicación cercana al consumidor y servicios como, pagos de servicios públicos en Multipagos, compra de tiquetes para eventos y envoltura de regalos.

Metro Plus cuenta con una alta imagen de profesionalismo en sus recetarios, lo que proporciona una diferenciación con farmacias dentro de los supermercados u otras farmacias chicas independientes.

Por lo anterior, la marca Metro fue acogida por el Grupo Rey para ser la marca de todos sus recetarios incluyendo los que se encuentran dentro de los supermercados.

II. 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, Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo la cadena Metro Plus. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados auditados de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2019.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el año fiscal 2019 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-sep-19	30-sep-18
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**15,145,592**	**10,475,574**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(11,063,360)**	**(18,763,176)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento net	**(7,102,055)**	**16,593,584**
Dividendos y otros:	**(26,703)**	**(4,024)**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(26,703)	(4,024)
Generación de caja del período	**(3,046,526)**	**8,301,958**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	16,579,842	8,277,884
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	**13,533,316**	**16,579,842**

*El efectivo y equivalente al final del período (US$ 13.5 millones) no considera US$ 3.5 millones del fondo de reserva de efectivo para la cuenta de inversiones, los cuales se pueden ver reflejados en el balance general.

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación totaliza US$ 15.1 millones.

Inversión en activos fijos e intangibles: los flujos de actividades de inversión se han disminuido en un 57% debido a la fuerte inversión en CAPEX en años previos. La compañía se ha enfocado en el proceso de integración con Corporación Favorita, por lo que ha dedicado mayores recursos a actividades de reestructuración y transición. Sin embargo, recientemente se estableció un plan de inversión para los próximos 5 años en activos que generen un mejor servicio al cliente y eficiencias operativas al negocio.

Financiamiento: los flujos por actividades de financiamiento se han reducido vs. el mismo período del año anterior debido a la reducción en pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo.

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, el acceso a fuente de financiación con terceros y emisión de bonos públicos.

La deuda neta financiera de la compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) se ubica en de US$ 106.4 millones.

El patrimonio de la empresa disminuyó en US$ 31 millones hasta US$ 17.1 millones al cierre de septiembre de 2019. Esta disminución se debe principalmente a pérdidas por deterioro en inversiones por US$ 8.3 millones (provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización) y pérdidas en participación patrimonial en asociadas por US$ 7.7 millones, lo cual genera un impacto negativo total de US$ 16 millones. Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han

originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del año fiscal 2019 (octubre 2018 a septiembre de 2019)

Las ventas netas del año fiscal 2019 sumaron US$ 660.8 millones, monto que representa un decrecimiento de 3.2% comparado con los US$ 682.7 millones en ventas registradas en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene muy similar al período anterior en 23.7%, sosteniendo la fuerte inversión en precios para una mayor competitividad. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en 4.4% en comparación con el mismo período del año anterior (US$ 156.4 millones vs. US$ 163.7 millones).

En cuanto a otros ingresos ((incluye: alquileres, comisiones, acuerdos comerciales e ingresos varios), se ha generado US$ 14.2 millones durante este período, lo que representa un incremento de 29%, US$ 3.2 millones más que el mismo período del año anterior.

Los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación, amortización y participación en asociada y pérdida por deterioro en inversiones) durante el año fiscal 2019 fueron de US$ 146.2 millones vs. US$ 143 millones del año anterior. Cabe señalar que la empresa cuenta con 17 tiendas nuevas por la adquisición de Tiendas de Conveniencia ZAZ las cuales no consolidaban para el mismo período del año pasado.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumulada fue de US$ 24.2 millones (3.7% de la venta).

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 17.7 millones al cierre del año fiscal 2019 vs. US$ 16.2 millones el año fiscal 2018. También se registraron costos financieros netos de US$ 16.0 millones comparados con US$ 13.1 millones para el mismo período fiscal 2018 (incluye los intereses de compañías relacionadas).

Se registraron en las cuentas de pérdidas por deterioro en inversiones US$ 8.3 millones y participación patrimonial en asociadas por US$ 7.7 millones, lo cual genera un impacto negativo total de US$ 16 millones. De este monto, los US$ 8.3 millones son provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

Se observa una pérdida neta de US$ 24.7 millones vs. una pérdida de US$ 0.9 millones en el mismo período anterior. Esta variación se debe principalmente a las pérdidas en las cuentas de participación patrimonial en asociadas y pérdida por deterioro en inversiones.

Se debe tener en cuenta que los resultados de esta compañía se ven afectados por gastos de transacciones con compañías relacionadas del Grupo, los cuales se eliminan al ser consolidados en Rey Holdings Corp.

D. Análisis de Perspectivas

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores y Dignatarios

Andrew Wright: Director – Presidente

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 24 de noviembre de 1971
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : awright@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Oliver Wright: Director – Vicepresidente

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 16 de febrero de 1972.
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : owright@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Fernando Saenz: Director – Tesorero

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 7 de julio de 1956.
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : fsaenz@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Alfredo Peñaherrera: Director – Secretario

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 5 de marzo de 1963.
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : arpenaherrera@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Jonathan Wright: Director

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 24 de julio de 1978.
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : jwright@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Samia Solah: Director

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 16 de diciembre de 1969.
Domicilio Comercial : Jipijapa, Juan de Ascaray # 355 y Amazonas Edificio Tventas, Quito – Ecuador.

Apartado Postal : 170517 Quito, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : samia@tventasec.com
Teléfono : +593-022-448850

David Wright: Director

Nacionalidad : Ecuatoriano
Fecha de Nacimiento : 24 de enero de 1980.
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.
Correo Electrónico : dwright@favorita.com
Teléfono : +593-022-996500

Julio Lizarzaburu: Director

Nacionalidad : Panameña
Fecha de Nacimiento : 12 de julio de 1973.
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula.
Correo Electrónico : jlizarza@itag.com.pa
Teléfono : 301-7685

Nicholas Psychoyos Tagarópulos: Director

Nacionalidad : Panameño
Fecha de Nacimiento : 20 de diciembre de 1958
Domicilio Comercial : Ave. República de la India. Casa #23. San Francisco.
Correo Electrónico : npsychoyos@mac.com
Teléfono : 270-5500

Alexander Psychoyos: Director

Nacionalidad : Panameño
Fecha de Nacimiento : 16 de julio de 1985
Domicilio Comercial : Edificio BMW Plaza, Calle 50
Apartado Postal : 0832-01215 World Trade Center Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : ap@sqfpanama.com
Teléfono : 395-3485

2. Ejecutivos y Administradores Principales

Hernán Muntaner: Gerente General (CEO)

Nacionalidad : Argentina
Fecha de Nacimiento : 19 de diciembre de 1971
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : hmuntaner@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

Jesús Azofeifa: Vicepresidente Comercial y Marketing (CMO)

Nacionalidad : Costarricense
Fecha de Nacimiento : 31 de agosto de 1976
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : jazofeifa@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

Juan Pablo Durán: Vicepresidente de Administración y Finanzas (CFO)

Nacionalidad : Colombiano
Fecha de Nacimiento : 06 de febrero de 1986
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : jpduran@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

José Christian Higa: Vicepresidente de Supply Chain

Nacionalidad : Peruana
Fecha de Nacimiento : 23 de enero de 1978
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : chiga@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

3. Empleados de Importancia y Asesores

A la fecha, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas (científicos, investigadores, asesores en general) que hacen contribuciones significativas al negocio del Emisor.

4. Asesores Legales

Asesor Legal Externo

Las siguientes firmas de abogados fungen como asesores legales externos del Emisor:

Icaza, González- Ruiz & Alemán. El nombre del contacto principal es el Lic. Luis Chalhoub
Domicilio Comercial: Edificio IGRA, Calle No. 8 Aquilino De La Guardia
Apartado Postal: 0823-02435 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico: luisch@icazalaw.com
Teléfono: 205-6047
Facsímil: 269-4891

Asesor Legal Interno

El asesor legal interno del Emisor es la Licenciada Gilma Chiari con idoneidad No. 5583.
Domicilio Comercial: Esquina de Vía España con Vía Argentina, Edificio Tula, Corregimiento de Bella Vista
Apartado Postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: gchiari@smrey.com
Teléfono: 270-5500 ext. 1720
Facsímil: 270-0887

5. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es la Licenciada Visitación Perea.

Domicilio Comercial : Edificio Interseco, Piso 21
Apartado Postal : 0816-01558, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : vperea@deloitte.com
Teléfono : 303-4100
Facsímil : 269-2386

Al 30 de septiembre de 2019 el gerente de la auditoría interna del Emisor es el señor Paúl Reinoso.

Domicilio Comercial : Edificio Tula, esquina Vía España con Vía Argentina
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá Correo
Electrónico : preinoso@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

6. Designación por Acuerdos o Entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

A. Compensación

1. Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités.

2. El monto de la compensación pagada a los Ejecutivos Claves, para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 fue de US$ 1,927,363 (US$ 2,308,786 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).

3. En el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 se pagaron en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US$ 64,516,812 (US$ 67,718,249 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).

4. El monto total reservado por El Emisor en provisión para prima de antigüedad e indemnización, para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 fue de US$ 1,227,586 (US$ 1,861,199 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).

B. Prácticas de la Directiva

El Emisor cumple voluntaria y parcialmente desde el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2005 con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendadas por la Comisión Nacional de Valores. Para detalles referentes a las políticas y prácticas de buen gobierno corporativo del Emisor refiérase a la IV Parte de este informe.

El Emisor, como parte del Grupo Rey, sigue los lineamientos del Comité de Auditoría de Rey Holdings, Corp., sociedad que cumple parcialmente con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

C. Empleados

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor contaba con 4,527 colaboradores (a partir de Febrero 2019 se adquieren las Tiendas de Conveniencia ZAZ quienes cuentan con 177 colaboradores) (4,474 al 30 de septiembre de 2018). Aproximadamente 2,727 laboraban en el área de Panamá Metro, 537 en Panamá Oeste, 713 en Chiriquí, 337 en Colón, 57 en Veraguas, 71 Coclé, 54 en Bocas del Toro, 16 en Herrera y 15 en Los Santos. La mayoría (70%) de los colaboradores arriba descritos se encuentran afiliados a alguno de los cuatro grupos sindicales existentes: SINATRAVIP - (afiliado a la Central Convergencia Sindical), SITRACOVIP (afiliado a la C.G.T. – Confederación Gremial de Trabajadores), SINDICOS (afiliado a FECHISIO y a la UNI (Union Network International) y SITRACOMMCSAP (afiliado también CONUSI). Las relaciones con estos sindicatos se manejan dentro de un ambiente de respeto y conciliación.

El Ministerio de Trabajo y Desarrollo laboral ha otorgado a Grupo Rey la certificación “Yo Sí Cumplo”

en febrero de 2018, acreditándola como una empresa que cumple con todos los principios laborales y leyes contenidas en el Código de Trabajo. Esta iniciativa constituye una marca de calidad que reconoce el compromiso de Grupo Rey, empresa 100% panameña, de mantener buenas prácticas laborales con sus colaboradores.

A. Negocios o contratos con partes relacionadas

	30-sep-19	30-sep-18
Transacciones Comerciales de Bienes y Servicios		
Ventas	2,237,497	955,572
Compras	3,514,968	14,272,579
Alquileres	1,089,062	4,380,653
Servicio de vigilancia	2,470,591	3,369,141
Transacciones Comerciales		
Set Rey, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	3,9,16,255	3,315,936
Empresas Tagarópulos, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	10,713
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	1,416,984
Empresas Rey, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	10,608,547	10,608,547
Agroindustrial, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	8,440,915	10,857,876
Rey Holdings Corp.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	34,728,668	10,639,252
Bannaba Coffee, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	32,081
Tiendas de Conveniencia, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	292,071
Desarrollos Comerciales, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	4,076
Promotora Chanis, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	3,741
Corporación Favorita, C.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	88,528	0
WRT World Enterprices:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	2,064,043	0
WS & Asociados Panamá, S.A.:		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	179,950	0
Deudas con partes relacionadas		
Bonos Subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar accionista	30,000,000	0
Otras Transacciones con Partes Relacionadas		
Transacciones:		
Servicios de Vigilancia	2,470,591	3,369,141

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, las transacciones con Directores y Ejecutivos se presentan a continuación:

	30-sep-19	30-sep-18
Compensación del Personal Clave de la Gerencia		
Beneficios a Corto Plazo	1,927,363	2,308,786

C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este informe de actualización anual son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización al 30 de septiembre de 2018

1. Acciones y títulos de participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Listado Bursátil	Capitalización de mercado
Acciones Comunes	1,582,422	NA	NA

2. Títulos de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Monto emitido y en circulación (al 30.09.18)	Listado Bursátil
Bonos Corporativos				
Serie A	17-sep-28	116,000,000	116,000,000	
Bonos Subordinados				
B-1	9-may-11	30,000,000	30,000,000	INDA 1200000599B
B-2	25-nov-14	20,000,000	20,000,000	INDA 1200001199B

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

a) (a) Acciones Autorizadas: 2,000,000 de acciones comunes
(b) 1,582,422 acciones comunes totalmente pagadas y liberadas.
(c) Acciones comunes con un valor nominal de diez balboas (US$ 10.00) cada una
(d) No existen acciones suscritas no pagadas
(e) Durante el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2019 se mantuvo en 1,582,422 el número de acciones emitidas y en circulación.

b) A la fecha, no existen acciones del Emisor que no representan capital.

c) A la fecha, el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.

d) Al 30 de septiembre de 2019, existen 417,578 acciones comunes autorizadas, pero no emitidas. No existe compromiso de incrementar el capital en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

e) Existe una sola clase de acciones comunes con los siguientes derechos, preferencias y restricciones:

(a) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la

sociedad.

(b) Cada acción otorga a su titular el derecho a voz y voto en las reuniones de accionistas del Emisor.

(c) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad.

(d) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en la distribución final en caso de disolución y liquidación del Emisor.

(e) No se cuenta con cláusulas de redención o fondos de amortización.

(f) No existen cláusulas que discriminen contra tenedores existentes o futuros de tales valores.

2. Títulos de participación

A la fecha, no existen títulos patrimoniales o de participación de naturaleza distinta a las acciones de capital del Emisor.

3. Títulos de deuda

Oferta Pública de Bonos Corporativos por US$ 100,000,000.00 - Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012.

a) La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá otorgó al Emisor el registro de una Oferta Pública de Bonos Corporativos por US$ 100,000,000.00 mediante Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012. Esta emisión consiste de dos Series: Serie A: que corresponde a bonos hipotecarios rotativos, los cuales serán emitidos bajo un programa rotativo los cuales fueron cancelados en su totalidad y Serie B: que corresponde a bonos subordinados no acumulativos, los cuales no serán emitidos bajo un programa rotativo. Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor ha emitido y mantiene en circulación solamente la Serie B de esta emisión:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento Final	Monto Emitido	Saldo a Capital	Listado Bursátil
B-1	Libor (3) + 6.00% (tasa mínima de 12% y sin tasa máxima)	99 años	9-may-11	30,000,000	30,000,000	INDA1200000599B
B-2	Libor (3) + 6.00% (tasa mínima de 12% y sin tasa máxima)	99 años	25-nov-14	20,000,000	20,000,000	INDA12000001199B
				Total	**50,000,000**	

b) Los Bonos Subordinados o Serie B son obligaciones subordinadas, no garantizadas por activos o derechos específicos y sin privilegios especiales. 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 estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados y estos a su vez tendrán preferencias sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este.

Suspensión de Pago de Intereses para los Bonos Subordinados (Serie B): 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 y a los Tenedores Registrados mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

c) Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley, el Emisor no tiene

restricciones en cuanto, recompra de acciones o disminución de capital. El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipadamente los Bonos, en forma parcial o total, en cualquier momento después de cumplidos los cinco años desde la Fecha de Oferta de la respectiva sub serie (Serie B) a redimir, únicamente por el saldo a capital de los Bonos. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención. Cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación de una sub serie constituyen la Mayoría de los Tenedores Registrados de dicha sub serie. Para efectos de esta Emisión de Bonos y en el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Rotativos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría. Los montos insolutos de Bonos Subordinados emitidos y en circulación no contarán para el cálculo de la mayoría de los Tenedores Registrados para propósitos de modificaciones a los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Rotativos. Luego de cancelados o redimidos los Bonos Rotativos, cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo a capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación de una sub serie constituyen la Mayoría de los Tenedores Registrados para efectos de dicha sub serie. En el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Subordinados luego de cancelados o redimidos los Bonos Rotativos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Comisión Nacional de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Comisión Nacional de Valores.

d) Los siguientes eventos constituirán un Evento de Incumplimiento de la emisión de Bonos:

Mientras se encuentren emitidos y en circulación Bonos Rotativos, los siguientes eventos constituirán un Evento de Incumplimiento:

i) Si el Emisor o el Fiador no pagase por más de diez (10) días hábiles cualquiera suma de interés o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a un Bono.

ii) Si el Emisor o el Fiador fuese disuelto o entrase en estado de liquidación voluntaria o forzosa o perdiese la licencia requerida para ejercer sus operaciones.

iii) Si el Emisor o el Fiador incumpliera por más de diez (10) días hábiles cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión.

iv) Si cualquiera de las fincas o bienes que se lleguen a dar en hipoteca a favor del Fideicomiso para cubrir el saldo adeudado por razón de los Bonos de esta Emisión, resulta secuestrada, embargada o en cualquier otra forma perseguida, y tales procesos o medidas no son afianzadas una vez transcurridos quince (15) días calendarios de haberse interpuesto la acción correspondiente.

v) Si se inicia un proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o liquidación en contra del Emisor o el Fiador Solidario.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha en que cualquier Tenedor Registrado o el Fiduciario notifiquen por escrito al Emisor y al Fiduciario del correspondiente Evento de Incumplimiento, el Fiduciario, con el acuerdo de Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del saldo total a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación de la Emisión, podrá:

i) emitir una declaración de plazo vencido (la “Declaración de Plazo Vencido”), la cual deberá ser notificada por escrito al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados, por la cual se declararán todos los Bonos Rotativos de

la Emisión de plazo vencido y se exigirá al Emisor el pago inmediato de capital e intereses de los mismos y en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos Rotativos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito y sin necesidad de resolución judicial previa; y

ii) solicitar al Emisor o al Fiador que haga un aporte extraordinario por declaración de plazo vencido al Fideicomiso de Garantía por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Rotativos.

Luego de cancelados o redimidos anticipadamente los Bonos Rotativos y mientras existan Bonos Subordinados emitidos y en circulación de la presente Emisión, constituirán Eventos de Incumplimiento de los Bonos de dicha Serie las arriba listadas con relación a los Bonos Rotativos con excepción del numeral iv) que aplican únicamente cuando existan Bonos Rotativos emitidos y en circulación. A tales efectos, en caso que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando Tenedores Registrados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo a capital total de los Bonos Subordinados en ese momento emitidos y en circulación, lo soliciten, podrá, en nombre y representación de dichos Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, i) expedir una declaración de plazo vencido, la cual será comunicada al Emisor y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos Subordinados se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y ii) solicitar al Emisor que haga un aporte extraordinario de dinero en efectivo al Agente de Pago, Registro y Transferencia por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados.

e) Los Bonos Subordinados (Serie B) son obligaciones subordinadas no acumulativas, no garantizadas por activos o derechos específicos y sin privilegios especiales. Los Bonos de la Serie B de la presente emisión no estarán garantizados por la Fianza solidaria de Rey Holdings Corp. Finalmente, los Bonos de la emisión estarán respaldados por el crédito general del Emisor. No existirá una reserva o fondo de amortización, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor.

Oferta Pública de Bonos Corporativos por US$ 250,000,000.00 - Resolución SMV No. 418-18 de 17 de septiembre de 2018.

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Monto emitido y en circulación (al 30.09.18)	Listado Bursátil
Bonos Corporativos Serie A	17-sep-28	116,000,000	116,000,000	

a) 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 (US$ 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 (US$ 1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

i) 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:

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

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

iv) 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.

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

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

vii) 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.

II PARTE: Resumen Financiero

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de situación financiera	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Ventas Netas	660,824,175	682,791,822	618,570,652	703,459,099
Margen Operativo	156,473,957	163,709,480	146,044,926	158,045,046
Gastos Generales y Administrativos	146,425,404	144,580,175	155,088,170	145,055,811
Utilidad Neta	**-24,701,301**	**-945,630**	**-26,902,288**	**20,095,072**
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción			-17	12.7
Depreciación y Amortización	17,714,514	16,234,653	17,137,865	13,587,144
Utilidades o pérdidas no recurrentes*	15,976,472	0	-16,057,666	0

*Utilidades o pérdidas no recurrentes: para el año fiscal 2019 se incurrieron en ajustes contables por US$ 16 millones que no representaron una salida de dinero.

Balance general	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Activo Circulante	104,864,101	108,673,655	87,285,466	91,859,306
Activos Totales	400,699,244	408,496,704	382,768,405	378,170,425
Pasivo Circulante	190,389,392	176,709,552	225,860,225	173,940,726
Pasivo a Largo Plazo	193,183,452	183,406,521	107,577,895	125,492,595
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	16,729,230	16,729,220	16,729,220	16,729,220
Utilidades Retenidas (neto de Imp. Co	397,170	31,651,411	32,601,065	62,007,884
Patrimonio Total	17,126,400	48,380,631	49,330,285	78,737,104

Razones financieras	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Dividendo / Acción	0	0	14.8	14.8
Pasivo Total / Patrimonio	22.40	7.44	6.76	3.80
Capital de Trabajo	-85,525,291	-68,035,897	-138,574,759	-82,081,420
Razón Corriente	0.55	0.61	0.39	0.53
Utilidad Operativa/Gastos Fin. (Netos)	-1.54	-0.07	-2.48	2.52

III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al Informe de Actualización Anual los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias, para el año fiscal terminado al 30 de septiembre de 2019. Los estados financieros consolidados del Emisor y Subsidiarias para los años fiscales 2018 y 2017 fueron auditados por Deloitte.

IV PARTE: ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Rey Holdings Corp., fiador de la emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A., mantiene registro de sus acciones comunes ante la Comisión Nacional de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Anual al 30 de septiembre de 2019 de Rey Holdings Corp.

V PARTE: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO.

Se hace referencia al informe emitido por la calificadora de Riesgo Fitch Ratings con fecha 16 de septiembre de 2019 donde Fitch Ratings bajó las siguientes calificaciones de Inmobiliaria Don Antonio, S. A, y Subsidiarias:

Calificación Nacional de Largo Plazo en escala nacional de Panamá a 'A+ (pan)' desde 'AA-(pan)', Perspectiva revisada a Negativa desde Estable;

Calificación Nacional de Largo Plazo, en escala nacional de Panamá del Programa de Bonos Garantizados de 2018 (Series A y B) por USD175 millones a 'AA-(pan)' desde' AA (pan)';

Calificación Nacional de Largo Plazo en escala nacional de Panamá del Programa de Bonos Subordinados de 2018 (Serie C) por USD75 millones a 'BBB+ (pan)' desde 'A-(pan)'.

VI PARTE: DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: www.gruporey.com.pa, Sección de Finanzas. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Anual es el 30 de diciembre de 2019.

VII PARTE: DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

Panamá, 27 de diciembre de 2019

Representante Legal:

Andrew Wright
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

Deloitte.

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 2019 e Informe de los Auditores Independientes del 18 de diciembre de 2019

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre de 2019

Contenido **Páginas**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 – 57

Información complementaria:

Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera

Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2019, y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el *Código de Ética para los Contadores Profesionales* (Código IESBA) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

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

Provisión para inventarios

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene inventarios netos por B/.68,743,588. Tal como se describe en la Nota 3.16, los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja, el mismo pudiera verse afectado por vencimiento o caducidad, que no hayan sido vendidos, o que no estén en condiciones adecuadas para la venta.

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

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

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

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

Plusvalía

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene en libros activos por plusvalía por B/.49,097,091. Estos activos han sido reconocidos en el estado consolidado de situación financiera como consecuencia de adquisiciones de negocios realizadas por el Grupo.

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

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

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

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

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

Otra Información

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

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

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

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

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

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

Deloitte.

18 de diciembre de 2019
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2019
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2019**	**2018**
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	17,073,126	18,370,592
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	9,163,168	6,175,743
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	4,004,783	3,326,649
Inventarios, netos	9	68,743,588	76,592,151
Otros activos	16	3,109,662	1,447,926
Activos corrientes por impuestos	23	2,769,774	2,760,594
Total de activos corrientes		104,864,101	108,673,655
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10,18	222,566,084	224,692,270
Propiedades de inversión, neto	11	788,410	798,646
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	6,328,749	5,378,189
Inversión en asociadas	15	1,927,570	7,606,374
Impuestos por recuperar	16	2,515,040	2,543,569
Activo por impuesto diferido	23	3,104,856	1,443,425
Otros activos	16	9,507,343	8,263,485
Total de activos no corrientes		295,835,143	299,823,049
Total de activos		400,699,244	408,496,704
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	18	497,550	-
Préstamos por pagar	18	2,416,813	5,853,608
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	944,047	-
Bonos emitidos	20	5,598,079	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	117,121,315	128,197,847
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	56,022,123	33,854,630
Obligaciones acumuladas	17	5,889,302	6,735,813
Ingresos diferidos	29	1,844,370	1,999,415
Pasivos por impuestos corrientes		55,793	68,239
Total de pasivos corrientes		190,389,392	176,709,552
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	18	2,876,616	-
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	2,455,806	-
Bonos emitidos	20	108,664,063	114,060,221
Bonos subordinados	5, 21	50,000,000	50,000,000
Pasivo por impuesto diferido	23	14,653,966	13,647,611
Provisión para pérdidas por deterioro	24	8,271,403	-
Provisión para prima de antigüedad	22	6,261,598	5,698,689
Total de pasivos no corrientes		193,183,452	183,406,521
Total de pasivos		383,572,844	360,116,073
Patrimonio:			
Acciones comunes	25	15,824,230	15,824,220
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		397,170	31,651,411
Total de patrimonio		17,126,400	48,380,631
Total de pasivos y patrimonio		400,699,244	408,496,704

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 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos:			
Ventas netas de productos	5	660,824,175	682,791,822
Prestación de servicios	25	10,477,823	4,866,342
Total		671,301,998	687,658,164
Costo de ventas	5	(504,350,218)	(519,082,342)
Utilidad bruta		166,951,780	168,575,822
Gastos de administración y ventas	32	(163,870,172)	(159,275,810)
Otros ingresos	26	3,728,665	6,152,617
Otros gastos		(269,746)	(1,162,670)
Utilidad operacional		6,540,527	14,289,959
Ingresos financieros	27	301,254	258,216
Gastos financieros	29	(16,292,395)	(13,375,515)
Participación patrimonial en asociadas	15	(7,705,069)	(1,378,334)
Pérdida por deterioro en inversiones	24	(8,271,403)	-
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(25,427,086)	(205,674)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta			
Corriente	23	(12,276)	(21,329)
Diferido	23	799,826	(718,627)
Años anteriores	23	(61,765)	-
Total		725,785	(739,956)
Pérdida del año		(24,701,301)	(945,630)

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 2019
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2017	25	15,824,220	905,000	32,601,065	49,330,285
Pérdida del año		-	-	(945,630)	(945,630)
Impuesto complementario pagado		-	-	(4,024)	(4,024)
Saldo al 30 de septiembre de 2018		15,824,220	905,000	31,651,411	48,380,631
Adopción de la NIIF 9		-	-	(379,276)	(379,276)
Saldo ajustado al 30 de septiembre de 2018		15,824,220	905,000	31,272,135	48,001,355
Déficit acumulado de compañías adquiridas		-	-	(6,146,961)	(6,146,961)
Pérdida del año		-	-	(24,701,301)	(24,701,301)
Capital emitido		10	-	-	10
Impuesto complementario pagado		-	-	(26,703)	(26,703)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	25	15,824,230	905,000	397,170	17,126,400

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 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(24,701,301)	(945,630)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	23	74,041	21,329
Impuesto diferido	23	(799,826)	718,627
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	5,621,717	5,769,077
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	27	16,292,395	13,117,299
Depreciación propiedad planta y equipo	10	16,834,623	15,571,725
Depreciación propiedades de inversión	11	10,236	20,394
Amortización activos intangibles	13	869,655	642,534
Aumento de provisión para prima de antigüedad	22	1,227,586	1,861,199
Provisión para cuentas incobrables	8	924,613	500,000
Impacto implementación de NIIF 9		(379,276)	-
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	29	1,381,586	1,250,594
Ganancia en ventas de propiedades de inversión	11	-	(550,468)
(Ganancia) pérdida en ventas de activo fijo	10	(166,796)	(961,441)
Pérdida por deterioro en inversión		8,271,403	-
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	7,705,069	1,378,334
		33,165,725	38,393,573
Variación en el capital de trabajo:			
Aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	(3,314,461)	(3,554,746)
Aumento en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	(289,617)	(325,250)
Disminución (aumento) de inventarios	9	3,566,109	(15,946,036)
Aumento de otros activos	16	(1,951,631)	(2,562,241)
Disminución de impuesto por recuperar		28,529	-
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	(16,742,132)	3,697,229
Aumento cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	19,586,897	6,502,507
Disminución de obligaciones acumuladas		(846,511)	-
Disminución de ingreso diferido	29	(1,536,631)	(1,555,280)
Efectivo proveniente de las operaciones		31,666,277	24,649,756
Prima de antigüedad pagada	22	(810,581)	(781,841)
Intereses pagados		(16,391,728)	(13,375,515)
Impuesto sobre la renta pagado		681,624	(16,826)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		15,145,592	10,475,574
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(7,554,995)	(17,644,150)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(584,896)	(426,841)
Producto de la venta de activos fijo		299,005	1,783,113
Producto de la venta de propiedades de inversión	11	-	986,061
Pago por adquisición de inversiones en asociadas		(2,026,265)	(1,928,825)
Fondo de reserva de efectivo	6	(1,749,060)	(1,790,750)
Intereses recibidos	27	301,254	258,216
Flujos de efectivos netos procedentes de la obtención del control de subsidiarias		251,597	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(11,063,360)	(18,763,176)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	18	25,305,013	98,653,608
Disminución de sobregiros bancarios		(98,236)	-
Producto de emisión de bonos corporativos	20	-	116,000,000
Acción emitida	25	10	-
Pagos de préstamos	18	(31,767,955)	(142,800,000)
Pagos de bonos	20	-	(54,996,814)
Pagos de arrendamientos financieros	19	(540,887)	(263,210)
Impuesto complementario		(26,703)	(4,024)
Efectivo neto (utilidado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(7,128,758)	16,589,560
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(3,046,526)	8,301,958
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		16,579,842	8,277,884
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	13,533,316	16,579,842

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 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, el Grupo ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. El Grupo implementó esta nueva norma a partir del período fiscal del 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019. El impacto no fue significativo. El impacto para el período que cerró al 30 de septiembre de 2018 fue llevado contra las utilidades retenidas y el del año corriente contra el resultado del período.

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujo de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de inefectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.

- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

<u>NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes</u>

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluyen los siguientes aspectos:

a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, el Grupo determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: Método retrospectivo pleno y Método modificado. En el Grupo se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

Método modificado: Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.
Etapa4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

El Grupo ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros consolidados. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos del Grupo.

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, obligaciones por arrendamientos financieros, y bonos emitidos. 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 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatarias al 30 de septiembre de 2019, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

2.2.1 NIIF 16 - Arrendamientos

Esta norma viene a reemplazar a la NIC 17 que regularizaba las operaciones de arrendamiento. La NIIF 16 elimina para los arrendatarios el modelo de contabilidad dual que distinguía entre los contratos de arrendamiento financiero y operativo; en su lugar se establece un único modelo similar al financiero. Para el caso del arrendador, se mantienen los mismos modelos actuales (financiero y operativo).

El Grupo ya completó la evaluación preliminar de esta nueva norma, la cual indica que tendrá que reconocer pasivos por arrendamiento por B/. 99,611,140, en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo, que será 1 de octubre de 2019.

Con la adopción de esta nueva norma, el Grupo reconocerá nuevos activos y pasivos relacionados con los arrendamientos operativos que mantiene actualmente de sucursales, principalmente. Con esto cambiará la naturaleza de los gastos registrados actualmente en el estado de pérdidas y ganancias relacionadas con los arrendamientos mencionados anteriormente; ahora, esta norma requerirá reconocer un gasto por depreciación para los activos por derecho de uso y un gasto por intereses relacionado con los pasivos financieros por operaciones de arrendamiento. Para los arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de bajo valor, el Grupo optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la NIIF 16.

A partir de octubre de 2019, el Grupo planea aplicar esta norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Por lo tanto, el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de utilidades retenidas al 1 de octubre de 2019, sin reexpresión de información comparativa.

El Grupo planea aplicar el expediente práctico para la definición de un contrato de arrendamiento, esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de octubre de 2019 e identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4.

2.2.2 Enmiendas a la CINIIF 23 – Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que el Grupo:

Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como una Empresa; y valore si es posible que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos. Si es así, el Grupo debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos los ingresos. Si es no, el Grupo debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. A la fecha del estado consolidado de situación financiera, la Administración se encuentra en proceso de evaluación del impacto de esta modificación

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.

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

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

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

3.4 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

3.5 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

La plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, y el valor razonable de la participación en el patrimonio previamente mantenido por el 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

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

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

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

Ingresos por dividendos e intereses

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

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

Ingresos por alquileres

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

Otros ingresos operativos

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

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 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.

3.11 Propiedad, planta y equipo

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

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

Los terrenos no son depreciados.

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

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

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.

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

Edificios	40 años

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

3.13 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

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

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

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

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

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

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

Software	7 años

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

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

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

3.15 Inventarios

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

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

3.16 Instrumentos financieros

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

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

3.17 Activos financieros

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

3.17.1 Cuentas por cobrar

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

3.17.2 Deterioro de activos financieros

Política aplicada desde el 1 de octubre de 2018

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

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

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

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

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

Política aplicada hasta el 30 de septiembre de 2018

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.

3.17.3 Baja de activos financieros

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

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

3.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.18.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

3.18.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019 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.

3.18.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.19 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.20 Provisiones

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

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

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

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:

	2019	2018
Ventas	2,237,497	955,572
Compras	3,514,968	14,272,579
Alquileres	1,089,062	4,380,653
Servicio de vigilancia	2,470,591	3,369,141

El 5 de febrero de 2019 las compañías Tiendas de Conveniencias, S. A. y Centro Comercial Las Uvas, S. A. pasaron a ser subsidiarias de Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y las compañías Empresas Tagarópulos, S. A., Desarrollos Comerciales, S. A. y Promotora Chanis, S. A. dejaron de ser partes relacionadas.

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:

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Set Rey, S.A.	3,916,255	3,315,936
Empresas Tagaropulos, S. A.	-	10,713
Corporación Favorita C. A.	88,528	-
Total	4,004,783	3,326,649
Cuentas por pagar:		
Empresas Tagarópulos, S. A.	-	1,416,984
Empresas Rey, S. A.	10,608,547	10,608,547
Agroindustrial Rey, S. A.	8,440,915	10,857,877
Rey Holdings Corp.	34,728,668	10,639,253
Bannaba Coffee, S. A.	-	32,081
WRT Word Enterprises	2,064,043	-
W S & Asociados Panama, S. A.	179,950	-
Tiendas de Conveniencia, S. A.	-	292,071
Desarrollos Comerciales, S. A.	-	4,076
Promotora Chanis, S. A.	-	3,741
Total	56,022,123	33,854,630

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

	2019	2018
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar accionistas	30,000,000	-

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp tienen un tasa de interés del 12% y vencimiento a 99 años. Las cuentas por pagar al accionista Corporación Favorita C.V. no devengan intereses y su vencimiento es a corto plazo.

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:

	2019	2018
Salarios y otros beneficios	1,927,363	2,308,786

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:

	2019	2018
Cajas menudas	71,761	99,662
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	1,662,025	2,310,901
Fondo de reserva de efectivo	3,539,810	1,790,750
Cuentas corrientes	11,799,530	14,169,279
Total de efectivo y depósitos en bancos	17,073,126	18,370,592

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:

	2019	2018
Total de efectivo y depósitos en bancos	17,073,126	18,370,592
Menos:		
Fondo de reserva de efectivo	(3,539,810)	(1,790,750)
Total de efectivo y depósitos en bancos	13,533,316	16,579,842

7. Transacciones no monetarias

Al 30 de septiembre de 2019, 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

	2019	2018
Tarjetas de crédito y débito	1,572,477	1,145,290
Clientes	1,179,829	2,247,657
Otras cuentas por cobrar	8,705,688	3,820,343
Subtotal	11,457,994	7,213,290
Provisión para cuentas dudosas	(2,294,826)	(1,037,547)
Total	9,163,168	6,175,743

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

	2019	2018
Por vencer	3,284,672	1,376,983
1 a 30	1,628,681	1,053,195
31 a 60	632,879	1,512,500
61 a 180	2,790,860	858,433
181 a 360	1,746,274	998,787
Mayor 360	1,374,628	1,413,392
	11,457,994	7,213,290

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	2019	2018
Saldo inicial	1,037,547	1,531,867
Ajuste por aplicación de NIIF 9	379,276	-
Saldo inicial ajustado	1,416,823	1,531,867
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	876,251	500,000
Recuperación de cuenta	1,752	-
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos	-	(994,320)
Saldo al cierre del año	2,294,826	1,037,547

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar comercial, el Grupo considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el cierre del período sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es amplia e independiente.

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

			Antigüedad de las cuentas por cobrar				
30 de septiembre de 2019	**Por vencer**	**< 30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	0.0%	0.3%	3.9%	2.3%	0.8%	53.4%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	3,284,672	1,628,681	632,879	769,719	950,365	4,191,678	11,457,994
Pérdida crediticia esperada	-	5,130	24,599	18,037	7,615	2,239,445	2,294,826

			Antigüedad de las cuentas por cobrar				
1 de octubre de 2018	**Por vencer**	**< 30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	0.0%	4.2%	4.7%	2.0%	6.1%	30.7%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	1,434,598	303,990	354,500	466,318	203,331	4,450,553	7,213,290
Pérdida crediticia esperada	-	12,617	16,577	9,238	12,333	1,366,058	1,416,823

9. Inventarios, netos

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	2019	2018
Mercaderías		
Abarrotes	22,986,104	25,401,046
Hogar	7,942,409	8,498,865
Cuidado personal	10,572,390	11,995,485
Cuidado del hogar	3,339,021	4,341,424
Alimentos frescos	7,161,404	7,700,832
Materia prima y materiales	44,917	-
Recetario y OTC	16,214,129	17,980,256
Suministros y otros	1,369,474	1,023,200
Importaciones en tránsito	1,317,570	1,666,624
Sub - total	70,947,418	78,607,732
Reserva para inventario	(2,203,830)	(2,015,581)
Total	68,743,588	76,592,151

Movimiento de la provisión para inventarios:

	2019	2018
Saldo inicial	2,015,581	1,747,616
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	5,621,717	5,769,077
Cargos contra la provisión	(5,433,468)	(5,501,112)
Saldo al cierre del año	2,203,830	2,015,581

10. Propiedad, planta y equipo

	2019	2018
Importe neto en libros de:		
Terrenos	56,604,338	56,642,819
Edificios	88,006,232	83,787,554
Mejoras	36,101,011	33,729,034
Planta y equipos	40,374,511	40,813,536
Construcción en proceso	1,479,992	9,342,447
Equipo bajo arrendamiento financiero	-	376,880
Total neto de depreciación acumulada	222,566,084	224,692,270

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Costo							
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
Adiciones	-	242,375	2,818,723	3,321,940	1,171,957	-	7,554,995
Adquisición de subsidiarias	-	588,000	6,175,586	9,172,707	33,692	-	15,969,985
Retiros	-	47,500	77,607	1,198,181	1,435	163,415	1,488,138
Reclasificaciones	(38,481)	6,315,685	945,825	3,609,822	(9,066,669)	(2,211,166)	(444,984)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,604,338	117,712,773	68,811,525	139,305,954	1,479,992	-	383,914,582

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Depreciación acumulada							
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
Gasto por depreciación	-	2,895,517	5,239,670	8,699,435	-	-	16,834,622
Adquisición de subsidiarias	-	-	2,292,454	5,946,899	-	-	8,239,353
Retiros	-	15,635	38,589	1,138,292	-	163,415	1,355,931
Reclasificaciones	-	-	(2,985)	1,837,271	-	(1,834,286)	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	-	161,348,498
Costo neto al 30 septiembre 2019	56,604,338	88,006,232	36,101,011	40,374,511	1,479,992	-	222,566,084
Costo neto al 30 septiembre 2018	56,642,819	83,787,554	33,729,034	40,813,536	9,342,447	376,880	224,692,270

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

10.1 Activos entregados en garantía

Al 30 de septiembre de 2019 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 bonos del Grupo (2018: B/.189,850,000). (Véase Nota 20).

10.2 Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

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

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

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.

	2019	2018
Saldo al inicio del año	840,727	1,517,379
Retiros y reclasificaciones	-	(676,652)
Costo al final del año	840,727	840,727
Depreciación acumulada, al inicio del año	42,081	262,746
Depreciación del año	10,236	20,394
Retiros y reclasificaciones	-	(241,059)
Depreciación acumulada, al final del año	52,317	42,081
Propiedades de inversión, neto	788,410	798,646

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, 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 2019	**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 2018	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,892,500	-	2,892,500

12. Plusvalía

	2019	2018
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:

	2019	2018
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 8.2%.

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.

Costo	**2019**	**2018**
Saldo inicial	16,390,763	15,963,922
Adquisición de subsidiaria	1,032,478	-
Adiciones	584,896	426,841
Reclasificaciones	444,984	-
Saldo al final del año	18,453,121	16,390,763
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	11,012,574	10,370,040
Adquisición de subsidiaria	242,143	-
Gasto por amortización	869,655	642,534
Saldo al final del año	12,124,372	11,012,574
Activo intangible neto al final del año	6,328,749	5,378,189

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

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

La compañía subsidiaria Rey Trading, S. A. cerró operaciones en junio de 2019.

14.1 Subsidiarias adquiridas

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas	Constraprestacion transferida
Tiendas de Conveniencias, S.A.	Ventas al por menor de bienes de consumo	05/02/2019	100%	B/.1.00
Centro Comercial Las Uvas, S.A.	Arrendamiento	05/02/2019	100%	B/.1.00

15. Inversión en asociadas

Al 30 de septiembre de 2019, 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	2019	2018
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,845,882	1,983,995
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50%	-	5,553,644
Penonomé Investment	Bienes raíces	Panamá	13.57%	72,580	68,735
WS Y Asociados	Construcción	Panamá	30.00%	9,108	-
				1,927,570	7,606,374

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

30 de septiembre de 2019

Asociadas	Fecha de información financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-19	5,538,627	428	5,538,199	3,760,800	3,077,716	683,084	191,887
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-19	44,840,689	32,879,051	11,961,638	715,346	3,435,690	(2,720,344)	(7,894,909)
Penonomé Investment	30-sep-19	14,089,714	13,554,855	534,859	1,186,344	1,169,033	17,311	3,845
WS y Asociados	30-sep-19	317,467	287,106	30,361	103,607	123,246	(19,639)	(5,892)
								(7,705,069)

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)

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

Al 30 de septiembre de 2019, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,824,750, 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 se recibieron pagos de dividendos de las asociadas por el monto de B/.330,000.

16. Otros activos e Impuestos por recuperar

Otros activos

	2019	2018
Fondo de cesantía	8,342,158	7,509,622
Pagos anticipados	2,572,016	1,145,880
Depósitos en garantía	946,541	633,863
Cuentas por cobrar	218,644	120,000
Impuestos de Inmueble y Municipales	285,023	248,394
Reclamo por cobrar	252,623	53,652
Total	12,617,005	9,711,411
Corriente	3,109,662	1,447,926
No corriente	9,507,343	8,263,485
	12,617,005	9,711,411

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 30 de septiembre de 2019 por B/. 2,515,040 (2018: B/. 2,543,569) corresponden a créditos de impuestos de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), tasa única e impuestos de inmueble que se encuentran a favor del Grupo ante la DGI y que se rebajan de los impuestos a pagar cuando hay oportunidad.

17. Cuentas por pagar y Obligaciones acumuladas

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales	110,384,368	125,463,514
Intereses por pagar (Ver Nota 20)	2,600,642	813,512
Otras cuentas por pagar	4,136,305	1,920,821
	117,121,315	128,197,847

Obligaciones Acumuladas:

	2019	2018
Beneficios sociales	4,736,826	5,611,645
Caja de Seguro Social de Panamá	1,152,476	1,124,168
	5,889,302	6,735,813

18. Préstamos por pagar

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

	2019			2018
Préstamos bancarios	**Porción corriente**	**Porción a largo plazo**	**Total**	**Total**
Inmobliaria Don Antonio, S. A.				
Banco General, S.A.	-	-	-	5,853,608
	-	-	-	5,853,608
Tiendas de Conveniencia, S. A.				
Banistmo, S. A.	2,027,647	2,876,616	4,904,263	-
	2,027,647	2,876,616	4,904,263	-
Centro Comercial Las Uvas, S. A.				
Towerbank Intenational Inc.	389,166	-	389,166	-
Total	2,416,813	2,876,616	5,293,429	5,853,608
Sobregiro				
Tiendas de Conveniencia, S. A.				
Banco General, S.A.	497,550	-	497,550	-
	497,550	-	497,550	-

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	5,853,608	50,000,000
Préstamos recibidos	25,305,013	98,653,608
Adquisición de subsidiarias	5,902,763	-
Reembolso de préstamos recibidos	(31,767,955)	(142,800,000)
Saldo al final del año	5,293,429	5,853,608

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

Tiendas de Conveniencia, S. A.

Banistmo, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de adelanto	31 de julio de 2033	12,000,000	Libro (1) + 3.75%	1,069,623
Préstamo	31 de mayo del 2023	3,537,193	5.92%	2,725,716
Préstamo	31 de julio de 2022	1,340,865	6.62%	1,108,924
Total		16,878,058		4,904,263

Banco General, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de sobregiro		700,000	5.50%	497,550

Centro Comercial Las Uvas, S. A.

Towerbank International Inc.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Préstamo hipotecario comercial	20 de marzo del 2025 /Cancelado el 20 de octubre de 2019	400,000	7.00%	389,166

19. Obligaciones por arrendamientos financieros

Los acuerdos de arrendamiento financiero son pasivos asumidos por la compra de la subsidiaria Tiendas de Conveniencia, S. A. Estos arrendamientos financieros fueron para la adquisición de autos y camiones y máquinas de café Bannaba. El plazo promedio de los arrendamientos financieros suscritos es de 5 años.

Las tasas de interés de todas las obligaciones bajo arrendamientos financieros son fijas a la fecha de sus respectivos contratos, variando entre 5.4% y 5.5% anual.

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

	2019	2018
Año 2020	1,104,201	-
Año 2021	1,043,781	-
Año 2022	1,338,829	-
Año 2023	241,619	-
	3,728,430	-
Menos: cargos financieros futuros	(328,577)	-
financiero	3,399,853	-

Un detalle del valor presente de los pagos mínimos futuros se presenta a continuación:

	2019	2018
Año 2020	944,047	-
Año 2021	934,072	-
Año 2022	1,286,096	-
Año 2023	235,638	-
	3,399,853	-
Menos: porción corriente	(944,047)	-
Porción no corriente	2,455,806	-

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	-	-
Adquisición de subsidiarias	3,940,740	-
Pagos	(540,887)	-
Saldo al final del año	3,399,853	-

20. Bonos emitidos

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

	2019	2018
Año 2019	-	-
Año 2020	5,800,000	5,800,000
Año 2021	5,800,000	5,800,000
Año 2022	5,800,000	5,800,000
Año 2023	5,800,000	5,800,000
Año 2024	6,960,000	6,960,000
Año 2025	6,960,000	6,960,000
Año 2026	6,960,000	6,960,000
Año 2027	6,960,000	6,960,000
Año 2028	64,960,000	64,960,000
Total de pagos futuros	116,000,000	116,000,000
Menos: costos de emisión por amortizar	(1,737,858)	(1,939,779)
Total	114,262,142	114,060,221
Porción corriente	5,598,079	-
Porción no corriente	108,664,063	114,060,221
Total	114,262,142	114,060,221

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	114,060,221	54,996,814
Emisión de bonos	-	116,000,000
Costo de emisión de bonos	201,921	(1,939,779)
Pagos	-	(54,996,814)
Saldo al final del año	114,262,142	114,060,221

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 2019 y 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 2019		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 2019, el saldo de intereses acumulados es de B/.2,574,375 (2018: B/.813,512).

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

21. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 51-12 del 15 de febrero de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de 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 2019, el monto de los bonos subordinados asciende a B/.50,000,000 (2018: B/.50,000,000).

22. Provisión para prima de antigüedad

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	5,698,689	4,619,331
Aumento del año	1,227,586	1,861,199
Adquisición de subsidiaria	145,904	-
Cargos contra la provisión	(810,581)	(781,841)
Saldo al final del año	6,261,598	5,698,689

El saldo al 30 de septiembre de 2019 en el fondo de cesantía es de B/.8,342,158 (2018: B/.7,509,622). Véase Nota 16.

23. Impuesto sobre la renta

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

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2019 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 2019, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

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

	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente		-
Ganancias de capital	12,276	21,329
Alcance fiscal impuesto sobre la renta		-
Ajustes reconocidos en el año corriente	61,765	-
Total impuesto sobre la renta corriente	74,041	21,329
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	874,617	1,045,236
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	(1,968,289)	382,827
Amortización de intangibles	(13,012)	-
Impuesto diferido por bonificación empleados	306,858	(709,436)
Total impuesto sobre la renta diferido	(799,826)	718,627
Total del impuesto sobre la renta	(725,785)	739,956

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

	2019	2018
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	13,647,611	12,602,375
Impuesto diferido por adquisición de asociada, intangibles	144,750	-
Menos amortización de intangibles	(13,012)	-
Más:Depreciación acelerada de activos	874,617	1,045,236
Impuesto diferido pasivo, al final del año	14,653,966	13,647,611

	2019	2018
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	(25,427,086)	(205,674)
Tasa impositiva	25.00 %	25.00 %
Ingresos no gravables	-	-
Gastos no deducibles	-	-
Tasa efectiva	- %	- %

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.3,104,856 (2018: B/.1,443,425) basado en: pérdidas fiscales por B/.2,702,278 (2018: B/.733,989) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y otras reservas por B/.402,578 (2018: B/.709,436)

Los activos corrientes por impuestos por B/.2,769,774, B/.2,760,594 al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente, corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	2018	Reconocido en los resultados	2019
Diferencias temporarias:			
Amortización de intagibles	144,750	(13,012)	131,738
Depreciación de activos fijos acelerada	8,737,902	874,617	9,612,519
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	13,792,361	861,605	14,653,966

	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

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

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

24. Provisión para pérdidas por deterioro

Al 30 de septiembre de 2019 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

	2019	2018
Provisión esperadas a futuro		
Inversiones Cautivas, S. A. (Ver Nota 15)	4,467,025	-
Tiendas de Conveniencia, S.A.	2,274,824	-
Inversiones Rio Alejandro, S.A.	1,529,554	
	8,271,403	-

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

25. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (2018: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (2018: 1,582,422 acciones).

25.1 Capital adicional pagado

Al 30 de septiembre de 2019, un ejecutivo clave mantiene un acuerdo sobre 35,000 acciones comunes de la Casa Matriz (Rey Holdings Corp.), de las cuales 13,333 podrán ser ejercidas en el año 2019; 6,667 podrán ser ejercidas en el año 2020; 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2021; y 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2022. Al 30 de septiembre de 2019 habían sido ejercidas 150,000 acciones y se reconoció un gasto por B/.598,912 en el estado consolidado de ganancia o pérdida y la entrada correspondiente en el pasivo (2018: B/.828,998).

26. Ingresos operacionales

	2019	2018
Ventas de productos	223,604,784	225,287,719
Abarrotes	241,890,236	251,418,026
Alimnetos frescos	34,847,908	36,847,249
Hogar	54,286,776	59,071,679
Cuidado personal	29,778,327	33,277,293
Recetario y OTC	75,936,506	76,456,647
Suministros y otros	479,638	433,209
	660,824,175	682,791,822

	2019	2018
Prestación de servicios		
Alquileres	2,599,118	2,371,568
Ingresos por acuerdos comerciales	7,878,705	2,494,774
	10,477,823	4,866,342
Otros ingresos		
Comisiones	2,512,973	2,385,172
Otros ingresos	1,215,692	3,767,445
	3,728,665	6,152,617

27. Costos financieros, netos

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

	2019	2018
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	51,105	32,526
Intereses ganados, otros	250,149	225,690
	301,254	258,216
Gastos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(1,418,370)	(5,316,295)
Costos financieros por bonos	(14,600,406)	(7,682,872)
Otros gastos bancarios	(273,619)	(376,348)
	(16,292,395)	(13,375,515)
Total neto	(15,991,141)	(13,117,299)

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

	2019	2018
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	17,073,126	18,370,592
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	9,163,168	6,175,743
Inversión en asociadas	1,927,570	7,606,374
Pasivos financieros		
Préstamos por pagar	5,293,429	5,853,608
Obligaciones por arrendamientos financieros	3,399,853	-
Bonos emitidos	114,262,142	114,060,221
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	117,121,315	128,197,847

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

	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%	-	-	-	23,200,000	92,800,000	116,000,000
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0% - 0%	128,197,847	-	-	-	-	128,197,847
		128,197,847	-	5,853,608	23,200,000	142,800,000	300,051,455

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 2019						
Efectivo y depósitos en banco	17,073,126	-	-	-	-	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	4,913,353	3,423,739	826,076	-	-	9,163,168
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	-	-	1,927,570
	21,986,479	3,423,739	2,753,646	-	-	28,163,864
30 de septiembre de 2018						
Efectivo y depósitos en banco	18,370,592	-	-	-	-	18,370,592
Cuentas por cobrar comerciales	2,430,178	2,370,933	998,787	375,845	-	6,175,743
Inversión en asociadas	-	-	7,606,374	-	-	7,606,374
	20,800,770	2,370,933	8,605,161	375,845	-	32,152,709

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:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	17,073,126	17,073,126	18,370,592	18,370,592
Cuentas por cobrar comerciales	9,163,168	9,163,168	6,175,743	6,175,743
Inversión en asociadas	1,927,570	1,927,570	7,606,374	7,606,374
Total de activos financieros	28,163,864	28,163,864	32,152,709	32,152,709
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	5,293,429	5,293,429	5,853,608	5,853,608
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	3,399,853	3,399,853	-	-
Bonos emitidos	114,262,142	116,000,000	114,060,221	116,000,000
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	117,121,315	117,121,315	128,197,847	128,197,847
Total de pasivos financieros	290,076,739	291,814,597	298,111,676	300,051,455

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Efectivo y depósitos en banco	-	17,073,126	-	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	9,163,168	9,163,168
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	1,927,570
Total de activos financieros	-	17,073,126	11,090,738	28,163,864
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	5,293,429	-	5,293,429
Obligaciones bajo arrandamientos financieros	-	3,399,853	-	3,399,853
Bonos emitidos	-	114,262,142	-	114,262,142
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	117,121,315	-	117,121,315
		-		
Total de pasivos financieros	-	290,076,739	-	290,076,739

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2018	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Efectivo y depósitos en banco	-	18,370,592	-	18,370,592
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	6,175,743	6,175,743
Inversión en asociadas	-	-	7,606,374	7,606,374
Total de activos financieros	-	18,370,592	13,782,117	32,152,709
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	5,853,608	-	5,853,608
Bonos emitidos	-	114,060,221	-	114,060,221
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	128,197,847	-	128,197,847
Total de pasivos financieros	-	298,111,676	-	298,111,676

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 2019, los ingresos diferidos eran de B/.1,844,370 (2018: B/.1,999,415).

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:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	1,999,415	2,304,101
Aumento del año	1,381,586	1,250,594
Cargos contra la provisión	(1,536,631)	(1,555,280)
Saldo al final del año	1,844,370	1,999,415

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

	2019	2018
Pagos por arrendamiento	14,084,828	10,905,141

30.1.3 Compromisos de arrendamientos operativos

	2019	2018
Hasta 1 año	12,203,767	11,059,264
Entre 1 y 5 años	30,927,840	35,787,045
	43,131,607	46,846,309

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

Litigios por demandas laborales

El 30 de septiembre de 2019, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.478,223, (2018 B/.481,084 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%. Al 30 de septiembre de 2019 se había hecho una provisión por el 50%.

32. Gastos de ventas, generales y administrativos

	2019	2018
Gastos de personal y beneficios a empleados	64,516,812	67,718,249
Depreciación	17,714,514	16,234,653
Gastos de administración y ventas:		
Costos de distribución	4,697,274	3,605,301
Servicios básicos	19,639,631	18,890,167
Suministros	3,132,357	3,163,823
Arriendo y condominios	14,084,828	10,905,141
Mantenimientos	6,423,942	6,600,528
Comisiones	3,797,340	3,824,335
Publicidad	6,758,369	6,650,471
Impuestos y contribuciones	4,066,094	3,108,940
Guardianía	5,219,710	5,703,575
Honorarios y servicios	3,807,815	3,346,173
Otros gastos	10,011,486	9,524,454
	81,638,846	75,322,908
Total	163,870,172	159,275,810

33. Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2019 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 18 de diciembre de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse, de lo cual no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

34. Uniformidad en la presentación de estados financieros consolidados

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros consolidados.

Algunas cifras y revelaciones en los estados financieros consolidados de 2018 han sido reclasificadas para adecuar su presentación a la del 2019.

35. 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 18 de diciembre de 2019.

* * * * * *

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 2019, 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$119,539,809.53, de los cuales la suma de US$3,539,809.53 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$3,539,809.53.

   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-20	US$116,000,000.00

mE

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 2019 dicha Cobertura de Garantía es de: 142.35%.

8. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-18	Mar-19	Jun-19
142.35%	142.35%	142.35%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de octubre de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Iunnuala Williams
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada

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 2019:

1. La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación por lo tanto no mantiene bienes en garantía y el agente fiduciario ha cancelado los gravámenes hipotecarios y anticréticos que pesaban sobre los mismos como parte de las garantías del fideicomiso según consta mediante escrituras públicas: **No. 4,395** del 4 de septiembre de 2017, inscrita el 21 de diciembre de 2017; **No. 2,796** del 19 de julio de 2018, inscrita el 6 de agosto de 2018 y **No. 4,732** de 11 de diciembre de 2018, inscrita el 28 de diciembre de 2018

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

3. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres es la siguiente: 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%.

4. La Emisora no mantiene bienes en garantía por lo que no existe concentración de bienes al cierre de este trimestre.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario De Diego Gambotti
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

Entidad regulada y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá (Licencia Bancaria General - Resolución 85-2002) y Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (Licencia para operar como Casa de Valores - Resolución CNV-292-05).

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 2019 dicha Cobertura de Garantía es de: 142.35%.

8. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-18	Mar-19	Jun-19
142.35%	142.35%	142.35%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de octubre de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Iunnuala Williams
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada

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 2019:

1. La Emisora no mantiene series emitidas y en circulación por lo tanto no mantiene bienes en garantía y el agente fiduciario ha cancelado los gravámenes hipotecarios y anticréticos que pesaban sobre los mismos como parte de las garantías del fideicomiso según consta mediante escrituras públicas: **No. 4,395** del 4 de septiembre de 2017, inscrita el 21 de diciembre de 2017; **No. 2,796** del 19 de julio de 2018, inscrita el 6 de agosto de 2018 y **No. 4,732** de 11 de diciembre de 2018, inscrita el 28 de diciembre de 2018

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

3. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres es la siguiente: 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%.

4. La Emisora no mantiene bienes en garantía por lo que no existe concentración de bienes al cierre de este trimestre.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario De Diego Gambotti
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

Entidad regulada y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá (Licencia Bancaria General - Resolución 85-2002) y Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (Licencia para operar como Casa de Valores - Resolución CNV-292-05).

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
-5.XII.19 B/0000800
P 302 134

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------**DECLARACION JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, **GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO**, Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos doce-quinientos noventa y nueve (8-712-599), comparecieron personalmente: **Andrew Wright**, varón, ecuatoriano, mayor de edad, casado, comerciante, de paso por esta ciudad, con pasaporte ecuatoriano número uno siete cero cuatro cero dos ocho uno cero siete (1704028107), en su condición de Presidente; **Fernando Saenz**, varón, ecuatoriano, mayor de edad, casado, comerciante, de paso por esta ciudad, con pasaporte ecuatoriano número uno siete cero cuatro dos tres nueve seis cinco cuatro (1704239654), en su condición de Tesorero; **Hernán Muntaner**, varón, argentino, mayor de edad, casado, comerciante, con domicilio en ciudad de Panamá, República de Panamá, con pasaporte argentino número AAE cuatro dos dos cinco nueve seis (AAE422596), en su condición de Gerente General; y **Juan Pablo Durán Soto**, varón, colombiano, mayor de edad, casado, comerciante, con domicilio en ciudad de Panamá, República de Panamá, con pasaporte colombiano número PE uno cinco dos uno nueve cero (PE152190), en su condición de Director Financiero, todos de **INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.**, sociedad inscrita a la Ficha doscientos cuarenta mil quinientos sesenta y tres (240563), Rollo treinta mil ochocientos quince (30815) de la sección de Micropelículas Mercantil de Registro Público, a quienes conozco y quienes de forma irrevocable y espontánea, bajo gravedad de juramento y con anuencia a lo que señala el Artículo trescientos ochenta y uno (381) del Código Penal que versa sobre el falso testimonio, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, por este medio Declaran bajo su conocimiento lo siguiente:----------

-------Uno (1). Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente;----------

-------Dos (2). Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos importantes que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), con sus modificaciones, y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o

engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas;----------

-------Tres (3). Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la persona registrada o sujeta a reporte, para el periodo correspondiente.----------

-------Cuatro (4). Que los firmantes:----------

-------a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.----------

-------b. Han diseñado los mecanismos de controles internos que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

-------c. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----------

-------d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha.----------

-------Cinco (5). Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la persona registrada o sujeta a reportes y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente:----------

-------a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reportes para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

-------b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración y otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte.----------

-------Seis (6). Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
-5.XII.19 B/0000800
P 302134

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la Empresa.----------

--------En caso de las personas registradas ante la comisión, declaración jurada a que hace referencia, este artículo deberá formar parte del Informe actualizado anual.----------

--------Que toda la información aquí declara es verídica.----------

--------Leída como les fue esta Declaración Jurada a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales Miguel Angel Guillén Escobar, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos doce-setecientos ochenta y ocho (8-312-788) y Jorge Luis Espinosa Espinosa, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos sesenta-novecientos noventa y cinco (8-260-995), mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia por ante mí, que doy fe.----------

ANDREW WRIGHT

FERNANDO SAENZ

HERNÁN MUNTANER

JUAN PABLO DURÁN SOTO

Miguel Angel Guillén Escobar

Jorge Luis Espinosa Espinosa

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública Cuarta

REPUBLICA DE PANAMA
NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO