REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2 FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el: 31 de diciembre de 2020

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Resolución No. SMV-364-2020 de 14 de agosto de 2020
	Resolución No. SMV-418-18 de 17 de septiembre de 2018
	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:	Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá
CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	reyholdings@smrey.com
PERSONA DE CONTACTO:	Hermes B. Fernández Díaz hfernandez@smrey.com

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las cadenas supermercados: Rey, Romero, Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo la cadena Metro Plus y Farma Ahorro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2020.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2021 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-Dec-20	31-Dec-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**17,992,752**	**5,352,301**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(5,344,805)**	**(5,306,213)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**(1,642,802)**	**1,092,052**
Dividendos y otros:	**-**	**(156)**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	(156)
Generación de caja del período	**11,005,145**	**1,137,984**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	10,686,108	13,533,316
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	**21,691,253**	**14,671,300**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó en este periodo, en comparación con el mismo del año anterior, en US$ 12 MM, principalmente por: (i) aumento en ventas por US$ 16 MM, (ii) la disminución en las cuentas por cobrar con la mejora en la gestión de cobro de la empresa por US$ 4 MM, (ii) aumento de las cuentas por pagar debido al aumento sustancial en ventas.

Inversión en activos fijos e intangibles: se realizaron importantes mejoras a algunas tiendas como las son: Rey Dorado, Rey Santiago y Mr. Precio Vista Mar relacionadas a infraestructura, maquinaria y equipos de acuerdo al plan de inversión y renovación de la empresa.

Financiamiento: Los cambios en actividades de financiamiento obedecen principalmente a las mediciones de la norma internacional financiera 16 (NIIF 16) que contabiliza los gastos de alquiler como préstamos. La compañía no presenta nuevos préstamos dado que en agosto de 2020 se consolidó la deuda de corto plazo y largo en una nueva emisión de bonos corporativos a una tasa competitiva.

B. Recursos de capital

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

La deuda financiera del Grupo se mantiene en US$ 139.4 MM al cierre de diciembre de 2020. La deuda neta de la compañía al 31 de diciembre de 2020 se ubica en US$ 117.7 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo se aumentó en US$ 1.7 MM hasta US$ 38.9 MM al cierre de diciembre 2020.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2021 (diciembre de 2020)

Las ventas netas del primer trimestre del año fiscal 2021 sumaron US$ 183.1 MM, monto que representa un crecimiento de 9.7% comparado con los US$ 166.8 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto disminuye en 60 puntos básicos a 23.7% comprado con el mismo período del año anterior de 24.3%. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se aumentara en un 7.1% en comparación con el mismo período del año anterior (US$ 43.4 MM vs. US$ 40.6 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US$ 4.2 MM durante este período, lo que representa un incremento de 5.1%, US$ 3.0 MM más que el mismo período del año anterior.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) para el primer trimestre del año fiscal 2021 disminuyeron en US$ 4 MM a US$ 32.3 MM La eficiencia alcanzada en varios procedimientos ha permitido una reducción de gastos sustancial como lo son: (i) servicios de electricidad, (ii) publicidad efectiva, (iii) servicios profesionales entre otros.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del primer trimestre del año fiscal 2021 es de US$ 15.3 MM, generando un margen EBITDA de 8.4% (aplicando la NIIF 16) vs. US$ 8.2 MM del año anterior. Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US$ 12.3 MM, con un margen EBITDA de 6.7% vs. US$ 5.1 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 4.5 MM muy en línea con el mismo período del año fiscal anterior. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US$ 2.5 MM, e intereses por arrendamiento por US$ 1.4 MM.

En general, se observa una ganancia antes de impuestos de US$ 3.0 MM para el primer trimestre del fiscal 2021 vs. pérdida antes de impuestos de US$ 4.0 MM para mismo período del año anterior.

D. Análisis de Perspectivas

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

II. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

28 de febrero de 2021

Representante Legal:

_____
Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A.
y Subsidiarias

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

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020

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

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

Informe de Compilación del Contador Público y Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020

Contenido **Página**

Informe del contador público	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 56

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2020. La Administración es responsable por estos estados financieros consolidados. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros consolidados que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

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

26 de febrero de 2021
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

Activos	Notas	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	21,691,253	10,686,108
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	24,505,258	28,628,631
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	4,509,198	4,509,777
Inventarios, netos	9	73,716,020	75,656,066
Otros activos	16	2,103,812	1,785,526
Activos corrientes por impuestos	21	2,265,680	2,750,406
Total de activos corrientes		128,791,221	124,016,514
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10, 20	232,189,688	230,925,848
Activo por derecho a uso	28	88,387,434	90,914,305
Propiedades de inversión, neto	11	725,540	778,174
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	4,939,859	5,326,445
Inversión en asociadas	15	1,892,815	1,892,815
Impuestos por recuperar	16	2,338,809	2,381,174
Activo por impuesto diferido	21	2,048,569	2,800,416
Otros activos	16	9,984,422	10,160,058
Total de activos no corrientes		391,604,227	394,276,326
Total de activos		520,395,448	518,292,840
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por arrendamiento	28	5,891,162	6,372,218
Bonos emitidos	18	1,704,336	1,689,115
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	120,991,229	118,964,899
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	37,701,987	36,252,095
Obligaciones acumuladas	17	5,297,099	6,721,944
Ingresos diferidos	27	2,051,723	2,102,951
Pasivos por impuestos corrientes		14,640	66,262
Total de pasivos corrientes		173,652,176	172,169,484
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por arrendamiento	28	86,916,573	88,078,319
Bonos emitidos	18	137,708,486	137,708,486
Bonos subordinados	5, 19	55,320,000	55,320,000
Pasivo por impuesto diferido	21	15,171,548	15,119,350
Provisión para pérdidas por deterioro	22	6,096,609	6,199,333
Provisión para prima de antigüedad	20	6,543,085	6,446,543
Total de pasivos no corrientes		307,756,301	308,872,031
Total de pasivos		481,408,477	481,041,515
Patrimonio:			
Acciones comunes	23	15,824,230	15,824,230
Capital pagado en exceso		35,905,000	35,905,000
Déficit acumulado		(12,742,259)	(14,477,905)
Total de patrimonio		38,986,971	37,251,325
Total de pasivos y patrimonio		520,395,448	518,292,840

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

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
INGRESOS:			
Ventas netas de productos	24	183,123,958	166,871,380
Prestación de servicios	24	3,166,591	2,815,118
Total		186,290,549	169,686,498
COSTO DE VENTAS		(139,649,758)	(126,262,531)
UTILIDAD BRUTA		46,640,791	43,423,967
Gastos de administración y ventas	30	(39,243,030)	(43,471,152)
Salarios y beneficios a empleados	30	(17,784,003)	(17,657,610)
Depreciación y amortización	30	(4,500,187)	(4,450,139)
Depreciación derecho a uso	28, 30	(2,526,871)	(2,641,368)
Gastos de ventas generales y administrativos	30	(14,431,969)	(18,722,035)
Otros ingresos	24	1,099,844	1,246,150
Otros gastos		(144,738)	(61,820)
UTILIDAD OPERACIONAL		8,352,867	1,137,145
Ingresos financieros	25	76,367	79,412
Intereses por arrendamiento	25, 28	(1,406,097)	(1,336,110)
Gastos financieros	25	(3,997,738)	(3,922,090)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,025,399	(4,041,643)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta			
Corriente	21	(485,708)	-
Diferido	21	(804,045)	(152,353)
Años anteriores	21	-	(5,125)
Total		(1,289,753)	(157,478)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERIODO		1,735,646	(4,199,121)

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2019	23	15,824,230	905,000	397,170	17,126,400
Pérdida del periodo		-	-	(14,863,029)	(14,863,029)
Capital pagado en exceso		-	35,000,000	-	35,000,000
Impuesto complementario pagado		-	-	(12,046)	(12,046)
Saldo al 30 de septiembre de 2020		15,824,230	35,905,000	(14,477,905)	37,251,325
Utilidad del periodo		-	-	1,735,646	1,735,646
Impuesto complementario pagado		-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	23	15,824,230	35,905,000	(12,742,259)	38,986,971

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) del periodo		1,735,646	(4,199,121)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	21	485,708	5,125
Impuesto diferido	21	804,045	152,353
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	1,353,785	1,211,547
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	25	3,997,738	3,922,090
Depreciación propiedad planta y equipo	10	4,109,669	4,205,021
Depreciación propiedades de inversión	11	2,559	2,559
Depreciación de activo por derecho a uso	28, 30	2,526,871	2,641,368
Amortización activos intangibles	13	387,956	242,559
Aumento de provisión para prima de antigüedad	20	288,194	284,517
Provisión para cuentas incobrables	8	59,076	-
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	27	336,601	385,539
Pérdida en ventas de activo fijo		96,368	10,978
		16,184,216	8,864,535
Variación en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	4,064,297	(2,811,780)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	579	(56,062)
Disminución (aumento) de inventarios	9	586,261	(16,617,104)
Aumento de otros activos	16	(142,650)	(2,720,781)
Disminución (aumento) de impuesto por recuperar		42,365	(366,852)
Aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	2,026,330	17,437,219
Aumento de cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	1,449,892	7,150,791
Disminución de obligaciones acumuladas	17	(1,424,845)	(578,417)
Disminución de provisión para pérdidas	22	(102,724)	(462,422)
Disminución de ingreso diferido	27	(387,829)	(432,321)
Efectivo proveniente de las operaciones		22,295,892	9,406,806
Prima de antigüedad pagada	20	(191,652)	(61,948)
Intereses pagados		(4,058,884)	(3,951,021)
Impuesto sobre la renta pagado		(52,604)	(41,536)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		17,992,752	5,352,301
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(5,432,387)	(5,385,313)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(1,401)	(45,850)
Producto de la venta de activos fijo		12,616	2,804
Dividendo recibido de asociada	15	-	45,000
Fondo de reserva de efectivo	6	-	(2,266)
Intereses recibidos	25	76,367	79,412
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(5,344,805)	(5,306,213)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	18	-	5,003,953
Disminución de sobregiros bancarios	18	-	110,544
Pagos de préstamos	18	-	(611,579)
Pagos por pasivos por arrendamientos	28	(1,642,802)	(1,722,267)
Pagos de bonos coporativos	18	-	(1,450,000)
Pagos de arrendamientos financieros		-	(238,599)
Impuesto complementario		-	(156)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(1,642,802)	1,091,896
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		11,005,145	1,137,984
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		10,686,108	13,533,316
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	21,691,253	14,671,300

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

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

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

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

NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

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

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

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

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

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

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

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

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

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

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

(ii) Arrendamientos financieros previos

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

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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

La Entidad como arrendatario:

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

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

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

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

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

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

- Se aplicó la NIIF 16 solo a contratos que fueron previamente identificados como arrendamientos de acuerdo con la normativa anterior (NIC 17 y CINIIF 4); sin necesidad de realizar nuevamente la evaluación bajo el nuevo concepto de arrendamiento.

- Se aplicó una misma tasa de descuento a un portafolio de arrendamientos con similares características.

- Se aplicó la excepción de no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamientos para los contratos de corto plazo (menos de 12 meses) y de bajo valor según NIIF 16 (definidos como menores a B/.5,000).

- Se excluyeron los costos directos iniciales en la medición de los activos por derecho de uso en la fecha de implementación.

- Se eligió no separar los componentes (rubros adicionales) que no son de arrendamiento de los componentes de arrendamiento por clase de activo.

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

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

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

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

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

Modificaciones a NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

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

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

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

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

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

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

NIC 12 Impuesto a las ganancias

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

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

NIC 23 Costos por préstamos

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

NIIF 3 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

NIIF 17 Contratos de seguro

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a NIIF 3 Definición de un negocio

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

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

Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

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

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

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

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

Marco Conceptual de las Normas NIIF

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

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

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

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros consolidados se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

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

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

- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

3.3 Bases de consolidación

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

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

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

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

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto de la Empresa relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;

- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Empresa, otros accionistas u otras partes;

- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y

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

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

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

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

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

3.4 Inversiones en asociadas

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

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

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

Los requerimientos de la NIIF 9 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro del valor con respecto a la inversión del Grupo en una asociada. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de su valor de conformidad con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de la venta) con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro del valor reconocida, forma parte del importe en libros de la inversión.

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

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

3.5 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

Política implementada por el Grupo el 1 de octubre de 2019

(i) El Grupo como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El plazo de arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos de arrendamiento cambien se debe a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada

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

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

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

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

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "Arriendo y condominios" en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral (véase la nota 32).

(ii) El Grupo como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.1 El Grupo como arrendador

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

3.8.2 El Grupo como arrendatario

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

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	3 - 40 años
Planta, equipo y autos	5 - 10 años
Equipo bajo arrendamiento financiero	5 - 10 años

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe una seguridad razonable de que se obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, los activos son depreciados sobre el término más corto entre su plazo de arrendamiento y su vida útil.
Se da de baja una partida de propiedades, planta y equipo al momento de su venta o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un elemento de propiedades, planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos por las ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancia o pérdida.

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

Edificios	40 años

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

3.13 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

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

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

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

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.

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 continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconoce, sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continúa siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no sigue siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada a esa parte que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral es asignada entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no es reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

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

3.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.18.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

3.18.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 incluyen: préstamos, bonos emitidos y cuentas por pagar.

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

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

3.18.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.19 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.20 Provisiones

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

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

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

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

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Compras	6,653,720	-
Servicios de vigilancia	1,924	9,928

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:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Cuentas por cobrar:		
Set Rey S.A.	4,509,198	4,509,777
Total	4,509,198	4,509,777
Cuentas por pagar:		
Empresas Rey, S. A.	10,609,945	10,609,945
Agroindustrial Rey, S. A.	13,746,185	13,089,985
Rey Holdings Corp.	7,859,559	7,298,714
WRT Word Enterprises	4,551,094	4,782,838
W S & Asociados Panama, S. A.	1,878	213,647
Corporación Favorita C. A.	933,326	256,966
Total	37,701,987	36,252,095

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

Bonos subordinados	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Bonos Serie B-2 - Resolución No. SMV 51-12	20,000,000	20,000,000
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	35,320,000	35,320,000
Total	55,320,000	55,320,000

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

5.4 Compensación del personal clave de la gerencia

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

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Salarios y otros beneficios	755,246	420,861

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:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Cajas menudas	68,624	65,504
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	656,047	557,560
Fondo de cambio de monedas	608,077	324,889
Cuentas corrientes	20,353,505	9,738,155
Depósito a plazo fijo	5,000	-
Total de efectivo y depósitos en bancos	21,691,253	10,686,108

7. Transacciones no monetarias

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Tarjetas de crédito y débito	1,787,248	754,079
Clientes	24,400,054	29,507,710
Sub-total	26,187,302	30,261,789
Provisión para cuentas dudosas	(1,682,044)	(1,633,158)
Total	24,505,258	28,628,631

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

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Por vencer	16,042,153	17,938,710
1 a 30	6,329,305	7,309,520
31 a 60	512,008	1,395,226
61 a 180	1,131,627	1,242,457
181 a 360	406,138	462,903
Mayor 360	1,766,071	1,912,973
Total	26,187,302	30,261,789

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2019
Saldo inicial	1,633,158	2,294,826
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	15,033	93,182
Ajuste	44,043	-
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos	(10,190)	(754,850)
Saldo al cierre del año	1,682,044	1,633,158

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						
31 de diciembre de 2020	**Por Vencer**	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	0.1%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	57.7%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	16,042,153	6,329,305	512,008	382,574	89,305	2,831,957	26,187,302
Pérdida crediticia esperada	15,033	33,854	-	-	-	1,633,157	1,682,044

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

9. Inventarios

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Mercaderías		
Abarrotes	23,034,512	21,022,668
Hogar	5,806,943	6,015,362
Cuidado personal	10,489,472	10,503,190
Cuidado del hogar	6,483,240	6,523,879
Alimentos frescos	9,297,835	9,971,066
Recetario y OTC	19,301,207	20,658,207
Suministros y otros	938,131	972,392
Importaciones en tránsito	1,179,394	1,701,012
Sub-total	76,530,734	77,367,776
Reserva para inventario	(2,814,714)	(1,711,710)
Total	73,716,020	75,656,066

Movimiento de la provisión para inventarios:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo inicial	1,711,710	2,203,830
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	1,353,785	4,392,367
Cargos contra la provisión	(250,781)	(4,884,487)
Saldo al cierre del año	2,814,714	1,711,710

10. Propiedad, planta y equipo

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Importe neto en libros de:		
Terrenos	66,122,938	66,072,863
Edificios	88,323,793	89,149,280
Mejoras	31,548,336	32,927,305
Planta, equipo y autos	35,644,410	37,218,437
Construcción en proceso	10,550,211	5,557,963
Total neto de depreciación acumulada	232,189,688	230,925,848

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Costo						
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	117,607,580	68,811,525	139,305,954	1,479,992	383,914,582
Adiciones	9,796,023	3,843,608	2,551,542	5,214,974	5,455,003	26,861,150
Adquisición de subsidiarias	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	3,173,965	3,465,815	-	6,639,780
Reclasificaciones	(432,691)	432,691	827,654	468,921	(1,377,032)	(80,457)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	66,072,863	121,883,879	69,016,756	141,524,034	5,557,963	404,055,495
Adiciones	-	-	-	378,411	5,053,976	5,432,387
Retiros	-	-	196,518	73,869	-	270,387
Reclasificaciones	50,075	(59,657)	113,247	8,166	- 61,728	50,103
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	66,122,938	121,824,222	68,933,485	141,836,742	10,550,211	409,267,598

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Depreciación acumulada						
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	161,348,498
Gasto por depreciación	-	3,028,058	5,445,693	8,174,130	-	16,647,881
Adquisición de subsidiarias	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	2,066,756	2,767,400	-	4,834,156
Reclasificaciones	-	-	-	(32,576)	-	(32,576)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	-	32,734,599	36,089,451	104,305,597	-	173,129,647
Gasto por depreciación	-	765,830	1,386,685	1,957,154	-	4,109,669
Retiros	-	-	90,987	70,419	-	161,406
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	-	33,500,429	37,385,149	106,192,332	-	177,077,910
Costo neto al 31 de Diciembre 2020	66,122,938	88,323,793	31,548,336	35,644,410	10,550,211	232,189,688
Costo neto al 30 de septiembre de 2020	66,072,863	89,149,280	32,927,305	37,218,437	5,557,963	230,925,848

Las obras de construcción en proceso al 31 de diciembre de 2020 obedecen principalmente al nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual en un solo centro. Adicionalmente trabajos de remodelaciones de algunos locales y nuevas tiendas. A continuación, el detalle:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Euipo electrónico	1,524,833	633,902
Estantería	311,324	257,448
Maquinaria y equipo	449,183	198,118
Mejoras	6,729,296	3,248,780
Mobiliario y equipo de oficina	74,689	69,964
Neveras y vitrinas	1,331,195	1,114,276
Software y liciencias	129,691	35,475
Total de contruccion en proceso	10,550,211	5,557,963

10.1 Activos entregados en garantía

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

11. Propiedades de inversión

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo al inicio del año	840,727	840,727
Retiros y reclasificaciones	(50,075)	-
Costo al final del período	790,652	840,727
Depreciación acumulada, al inicio del año	62,553	52,317
Gasto de depreciación	2,559	10,236
Depreciación acumulada, al final del período	65,112	62,553
Propiedades de inversión, neto	725,540	778,174

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

Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado previamente por unos valuadores independientes no relacionados con el Grupo que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las mismas localizaciones. La valuación se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

Jerarquía del valor razonable

31 de diciembre de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

30 de septiembre de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

12. Plusvalía

	Diciembre 31, 2020	**Septiembre 30, 2020**
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:

	Diciembre 31, 2020	**Septiembre 30, 2020**
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Terronal Holdings - Rey David	2,060,941	2,060,941
Celmira Enterprise, S.A.	5,012,133	5,012,133
Empresas Metro, S.A.	27,844,417	27,844,417
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 7.6% WACC.

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

13. Activos intangibles

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

Costo	**Diciembre 31, 2020**	**Septiembre 30, 2020**
Saldo inicial	18,052,386	18,453,121
Adiciones	1,401	555,572
Retiros y reclasificaciones	(31)	(956,307)
Saldo al final del período	18,053,756	18,052,386
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	12,725,941	12,124,372
Gasto por amortización	387,956	988,138
Retiros y reclasificaciones	-	(386,569)
Saldo al final del período	13,113,897	12,725,941
Activo intangible neto al final del período	4,939,859	5,326,445

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

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

15. Inversión en asociadas

Al 31 de diciembre de 2020, las asociadas se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,791,705	1,791,705
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50.00%	-	-
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	69,040	69,040
Santiago Investment Group, S.A.	Bienes raíces	Panamá	16.00%	-	-
W.S. y Asociados Panamá, S.A.	Construcción	Panamá	30.00%	32,070	32,070
				1,892,815	1,892,815

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

31 de diciembre de 2020

Asociadas	Fecha de Información Financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	31-dic-20	5,376,984	856	5,376,128	14,940	9,238	5,702	-
Inversiones Cautivas, S.A.	31-dic-20	43,091,188	32,533,780	10,557,408	763,699	3,250,048	(2,486,349)	-
Penonomé Investment Group	31-dic-20	11,671,672	11,389,122	282,550	569,797	762,835	(193,038)	-
Santiago Investment Group, S.A.	31-dic-20	2,450,566	6,532,529	(4,081,963)	332,687	598,794	(266,107)	-
W.S. & Asociados Panamá, S.A.	31-dic-20	551,668	311,121	240,547	881,180	723,348	157,832	-
Total								-

30 de septiembre de 2020

Asociadas	Fecha de Información Financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-20	5,376,081	428	5,375,653	11,160	5,933	5,227	(9,177)
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-20	43,544,304	32,690,255	10,854,049	832,468	2,673,811	(1,841,343)	-
Penonomé Investment Group	30-sep-20	11,991,644	11,482,878	508,766	450,328	417,150	33,178	(3,540)
Santiago Investment Group, S.A.	30-sep-20	2,504,021	6,469,915	(3,965,894)	237,701	387,740	(150,039)	-
W.S. & Asociados Panamá, S.A.	30-sep-20	358,457	272,889	85,568	431,228	428,376	2,852	22,962
Total								10,245

La inversión en Inversiones Cautivas, S. A. ha sido dado de baja ya que al realizarse el análisis de flujos futuros a valor presente descontados al costo de capital por los próximos 5 años, se encontró que dichas inversiones se encuentran deterioradas y muestran pérdidas esperadas a futuro por un monto de B/.3,694,955 (30 de septiembre de 2020) (2019: B/.4,467,025) (Ver Nota 22) que corresponde al 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A, en dicha asociada.

Al 31 de diciembre de 2020, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,465,057, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. Adicionalmente, este

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

16. Otros activos e impuestos por recuperar

Otros activos

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Fondo de cesantía	8,925,317	9,107,078
Pagos anticipados	2,085,680	1,464,533
Depósitos en garantía	840,461	834,336
Cuentas por cobrar	218,644	218,644
Impuestos de Inmueble y Municipales	11,350	258,803
Reclamo por cobrar	6,782	62,190
Total	12,088,234	11,945,584
Corriente	2,103,812	1,785,526
No corriente	9,984,422	10,160,058
	12,088,234	11,945,584

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2020 por B/.2,338,809 (Sept. 2020: B/.2,381,174) corresponden a créditos de Impuestos de Transferencia de Bienes Inmuebles y Servicios (ITBMS), tasa única e impuestos de inmueble que se encuentran a favor del Grupo ante la Dirección General de Ingresos (DGI) y que se rebajan de los impuestos a pagar.

17. Cuentas por pagar y obligaciones acumuladas

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Cuentas por pagar comerciales	114,437,099	112,365,380
Intereses por pagar (ver nota 18)	2,022,777	920,187
Otras cuentas por pagar	4,531,353	5,679,332
	120,991,229	118,964,899

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

Obligaciones acumuladas:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Beneficios sociales	3,479,857	5,526,997
Caja de Seguro Social de Panamá	1,817,242	1,194,947
	5,297,099	6,721,944

18. Bonos emitidos

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Año 2021	1,750,000	1,750,000
Año 2022	7,000,000	7,000,000
Año 2023	7,000,000	7,000,000
Año 2024	7,000,000	7,000,000
Año 2025	7,350,000	7,350,000
Año 2026	8,400,000	8,400,000
Año 2027	8,400,000	8,400,000
Año 2028	8,400,000	8,400,000
Año 2029	8,400,000	8,400,000
Año 2030	76,300,000	76,300,000
Total de pagos futuros	140,000,000	140,000,000
Menos: costos de emisión por amortizar	(587,178)	(602,399)
Total	139,412,822	139,397,601
Porción corriente	1,704,336	1,689,115
Porción no corriente	137,708,486	137,708,486
Total	139,412,822	139,397,601

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo al inicio del año	139,397,601	114,262,142
Emisión de bonos	-	140,000,000
Costo de emisión de bonos	15,221	1,135,459
Pagos	-	(116,000,000)
Saldo al final del año	139,412,822	139,397,601

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos setenta y cinco millones de dólares (B/.275,000,000), emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado. La emisión fue dividida en B/.160,000,000 para la Serie A (Senior) y B/.15,000,000 para la Serie B (Senior) y B/.100,000,000 para la Serie C (Subordinada).
Los bonos están garantizados por fianzas solidarias de Rey Holdings Corp., Corporación Favorita C.A. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:

a) Aporte inicial por la suma de US$1,000.00 depositado en una cuenta fiduciaria, así como todos los dineros que sean depositados en las cuentas fiduciarias de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.

b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del Emisor;

c) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles;

d) Los fondos depositados en la cuenta de reserva de servicio de deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

e) Los intereses y demás réditos que generen los fondos fideicomitidos.

f) Cualquier otro dinero, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario, con aprobación de éste, para que queden sujetos al fideicomiso.

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

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 31 de diciembre de 2020:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
A	Resolución No. SMV 364-20 14 de agosto de 2020	140,000,000	Libor 3M + 3.625% mínimo de 5%	28/08/2030	Ver detalle abajo
Saldo al 31 de diciembre de 2020		140,000,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2020		140,000,000			

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

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

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

No. 090300102000, 140106348000, 510201027, 510201025, 510201026, 510201024, 130570, 192799, 3576657, 1340245, 126706, 315743, 3301900101100, 01090400020000000, 0903047002000, 0503041059000, 30121130022, 060103005004033057, 06010100500403378.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de intereses acumulados es de B/.2,022,777 Sept. (2020: B/.920,187).

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

19. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos subordinados, hasta la suma de B/.100,000,000. Al 31 de diciembre de 2020, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie C asciende a B/.35,320,000. Los bonos subordinados Serie C colocados por B/.35,320,000 pagan una tasa de interés de 12% con vencimiento en noviembre de 2050.

Mediante Resolución No. SMV 51-12 del 15 de febrero de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de B/.100,000,000, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos según la demanda del mercado. Al 31 de septiembre de 2020, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie B-2 asciende a B/.20,000,000.

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

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

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
C	Resolución No. SMV 364-20 14 de agosto de 2020	35,320,000	12.00%	28/08/2050	Ver detalle abajo
B-2	Resolución No. SMV 51-12 25 de noviembre de 2015	20,000,000	12.00%	25/11/2114	Ver detalle abajo
Saldo al 31 de diciembre de 2020		55,320,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2020		55,320,000			

20. Provisión para prima de antigüedad

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo al inicio del período	6,446,543	6,261,598
Aumento del período	288,194	1,256,797
Cargos contra la provisión	(191,652)	(1,071,852)
Saldo al final del período	6,543,085	6,446,543

El saldo al 31 de diciembre de 2020 en el fondo de cesantía es de B/.8,925,317 (sept. 2020: B/.9,107,078). Véase nota 16.

21. Impuesto sobre la renta

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

Las declaraciones de renta de los años 2007, 2008 y 2009, fueron inspeccionadas por las autoridades fiscales. En el período fiscal 2015 Inmobiliaria Don Antonio, S. A. realizó la petición de no aplicación del 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 31 de diciembre de 2020 el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto del rechazo de estas peticiones, ni por las revisiones fiscales a las declaraciones de renta previamente indicadas, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la DGI están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud de no aplicación de CAIR y declaraciones inspeccionadas.

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

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos

mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (para el año 2011 era 25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 31 de diciembre de 2020, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

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

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

	Diciembre 31, 2020	**Diciembre 31, 2019**
Impuesto sobre la renta corriente	484,727	-
Ganancias de capital	981	-
Ajustes reconocidos en el año corriente	-	5,125
Total impuesto sobre la renta corriente	485,708	5,125
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	52,198	157,232
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	136,571	-
Amortización de intangibles	-	(4,879)
Impuesto diferido por bonificación empleados	615,276	-
Total impuesto sobre la renta diferido	804,045	152,353
Total del impuesto sobre la renta	1,289,753	157,478

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

	Diciembre 31, 2020 (Compilado)	Septiembre 30, 2020 (Auditado)
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	15,119,350	14,653,966
Más:Depreciación acelerada de activos	52,198	465,384
Impuesto diferido pasivo, al final del año	15,171,548	15,119,350

Al 31 de diciembre 2020, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/. 2,048,569 (septiembre 2020: B/. 2,800,416) basado en: pérdidas fiscales periodo 2019 por 2,702,278, para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

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

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	Septiembre 30, 2020	Reconocido en los resultados	Diciembre 31, 2020
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de activos fijos	10,209,641	52,198	10,261,839
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	15,119,350	52,198	15,171,548

	Septiembre 30, 2019	Reconocido en los resultados	Septiembre 30, 2020
Diferencias temporarias:			
Amotización de intangibles	131,738	(131,738)	-
Depreciación acelerada de activos fijos	9,612,519	597,122	10,209,641
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	14,653,966	465,384	15,119,350

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.

22. Provisión para pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2020 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Provisión para pérdidas por deterioro		
Inversiones Cautivas, S. A.	3,592,231	3,694,955
Tiendas de Conveniencia, S. A.	2,274,824	2,274,824
Inversiones Río Alejandro, S. A.	229,554	229,554
	6,096,609	6,199,333

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

23. Patrimonio

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

24. Ingresos operacionales

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Venta de productos		
Abarrotes	55,209,409	54,972,159
Alimentos frescos	75,293,173	66,493,741
Hogar	4,431,765	6,560,704
Cuidado personal	12,957,054	12,689,969
Cuidado del hogar	13,841,130	7,489,253
Recetario y OTC	21,029,487	18,579,070
Suministros y Otros	361,940	86,484
Total	183,123,958	166,871,380
Prestación de servicios		
Alquileres	685,014	608,203
Otros ingresos	2,481,577	2,206,915
Total	3,166,591	2,815,118
Otros ingresos		
Comisiones	366,429	590,564
Otros ingresos	733,415	655,586
Total	1,099,844	1,246,150

25. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	5,293	10,991
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	71,074	68,421
	76,367	79,412
Gastos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(451,151)	(160,897)
Costos financieros por bonos	(3,516,937)	(3,702,086)
Otros gastos bancarios	(29,650)	(59,107)
	(3,997,738)	(3,922,090)
Intereses por arrendamiento	(1,406,097)	(1,336,110)
Total neto	(5,327,468)	(5,178,788)

26. Instrumentos financieros

26.1 Administración del capital

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

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

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

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

26.2 Categorías de instrumentos financieros

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	21,691,253	10,686,108
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	24,505,258	28,628,631
Inversión en asociadas	1,892,815	1,892,815
Pasivos financieros		
Bonos emitidos	140,000,000	140,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales	120,991,229	118,964,899

26.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

26.4 Riesgo de mercado

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

26.5 Administración del riesgo de crédito

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

26.6 Administración del riesgo de liquidez

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

En la nota 29 se especifican los detalles de las facilidades no utilizadas que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

26.6.1 Cuadros de riesgo de interés y liquidez

Los siguientes cuadros detallan el vencimiento contractual restante del Grupo para sus pasivos financieros no derivados con períodos de repago acordados. Los cuadros han sido diseñados con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer los pagos. Los cuadros incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. El vencimiento contractual se basa en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer el pago.
En la nota 29 se especifican las facilidades crediticias que el Grupo tiene a su disposición para reducir el riesgo de liquidez.

31 de diciembre de 2020	Promedio tasa de interés	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos emitidos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	-	-	-	30,100,000	109,900,000	140,000,000
Bonos subordinados	12.00%	-	-	-	-	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	120,991,229	-	-	-	-	120,991,229
		120,991,229	-	-	30,100,000	165,220,000	316,311,229

30 de septiembre de 2020	Promedio tasa de interés	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos emitidos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	-	-	-	30,100,000	109,900,000	140,000,000
Bonos subordinados	12.00%	-	-	-	-	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	118,964,899	-	-	-	-	118,964,899
		118,964,899	-	-	30,100,000	165,220,000	314,284,899

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

31 de diciembre de 2020	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo y depósitos en banco	21,691,253	-	-	-	-	21,691,253
Cuentas por cobrar comerciales	24,505,258	-	-	-	-	24,505,258
Inversión en asociadas	-	-	1,892,815	-	-	1,892,815
	46,196,511	-	1,892,815	-	-	48,089,326

30 de septiembre de 2020	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo y depósitos en banco	10,686,108	-	-	-	-	10,686,108
Cuentas por cobrar comerciales	28,628,631	-	-	-	-	28,628,631
Inversión en asociadas	-	-	1,892,815	-	-	1,892,815
	39,314,739	-	1,892,815	-	-	41,207,554

26.7 Valor razonable de los instrumentos financieros

Los Directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable, excepto por los siguientes rubros:

	Diciembre 31, 2020		Septiembre 30, 2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Activos financieros				
Inversión en asociadas	1,892,815	1,892,815	1,892,815	1,892,815
Total de activos financieros	1,892,815	1,892,815	1,892,815	1,892,815
Pasivos financieros				
Bonos emitidos	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000	55,320,000	55,320,000
Total de pasivos financieros	195,320,000	195,320,000	195,320,000	195,320,000

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

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

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

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

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

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

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

27. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la NIIF 15. Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos diferidos eran de B/.2,051,723 (sept. 2020: B/.2,102,951).

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

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo al inicio del año	2,102,951	1,844,370
Aumento del año	336,601	1,206,371
Cargos contra la provisión	(387,829)	(947,790)
Saldo al final del año	2,051,723	2,102,951

28. Arrendamientos

Activos por derecho a uso

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Costo:		
Saldo inicial	100,211,344	96,749,296
Nuevos contratos	-	4,387,387
Retiros	-	(925,339)
Saldo al final del periodo	100,211,344	100,211,344
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	9,297,039	-
Gasto del periodo	2,526,871	10,222,378
Retiros	-	(925,339)
Saldo al final del periodo	11,823,910	9,297,039
Saldo neto	88,387,434	90,914,305

Impacto en los resultados	**Diciembre 31. 2020**	**Diciembre 31, 2019**
Disminución en gasto arriendo	(3,048,899)	(3,058,377)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso	2,526,871	2,641,368
Aumento en gastos financieros	1,406,097	1,336,110
Total	884,069	919,101

Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	**Diciembre 31. 2020**	**Diciembre 31, 2019**
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	2,526,871	2,641,368
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	1,406,097	1,336,110
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	365,351	254,846
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	49,881	93,031
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	965	8,756
Arriendos pagados por anticipado	-	50,061
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(300,982)	(150,354)
	4,048,183	4,233,818

Pasivos por arrendamientos

Pasivos por arrendamientos	**Diciembre 31, 2020**	**Septiembre 30, 2020**
Año 1	5,891,162	6,372,218
Año 2	4,896,435	4,798,101
Año 3	5,190,297	5,134,238
Año 4	5,302,991	5,257,540
Año 5	5,659,956	5,566,537
Posteriores	65,866,894	67,321,903
	92,807,735	94,450,537
Menos: Intereses no devengados	-	-
	92,807,735	94,450,537
Porción corriente	5,891,162	6,372,218
Porción no corriente	86,916,573	88,078,319
	92,807,735	94,450,537

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

	Diciembre 31, 2020	Septiembre 30, 2020
Saldo al inicio del periodo	94,450,537	96,749,296
Nuevos contratos	-	4,387,387
Pagos	(1,642,802)	(6,686,146)
Saldo al final del periodo	92,807,735	94,450,537

29. Compromisos y contingencias

Carta de crédito

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

Construcción

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

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

Facilidades crediticias

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

Litigios por demandas laborales

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.30,691 (septiembre de 2020 B/.48,473) más los recargos, gastos, costas e intereses que se generen en las presuntas acciones. De acuerdo a las estimaciones de los asesores legales, las probabilidades de incurrir en pérdidas no superan el 50%.

30. Gastos de ventas, generales y administrativos

Gastos de venta generales y administrativos	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Gasto de personal y beneficios a empleados	17,784,003	17,657,610
Depreciación	4,500,187	4,450,139
Depreciación derecho a uso	2,526,871	2,641,368
Gastos de administración y ventas:		
Costos de distribución	1,708,307	1,329,550
Servicios básicos	3,629,434	4,551,827
Suministros	514,466	797,061
Arriendos y condominios	987,274	785,009
Mantenimiento	1,758,274	1,809,225
Comisiones	975,220	988,030
Publicidad	1,391,349	3,074,218
Impuestos y contribuciones	980,771	1,081,579
Guardianía	158,133	616,287
Honorarios y servicios	697,036	1,457,185
Otros gastos	1,631,705	2,232,064
	14,431,969	18,722,035
Total	39,243,030	43,471,152

31. Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de febrero de 2021, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse, de lo cual no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

32. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 26 de febrero de 2021.

* * * * * *

BGT | BG Trust, Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US$275,000,000.00

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No.4607 de 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 30125482 y Escritura Pública No.3096 de 31 de Julio de 2020 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 179919/2020 de la Sección de Fideicomisos, y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por Inmobiliaria Don Antonio, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$275,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2020, a saber:

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

2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No.364-2020 de 14 de Agosto de 2020.

3. El monto total registrado es de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$275,000,000.00), emitidos en Tres (3) series: La Serie A (Senior) será de hasta Ciento Sesenta Millones de Dólares (US$160,000,000.00), y los Bonos Serie B (Senior) serán de hasta Quince Millones de Dólares (US$15,000,000.00) (conjuntamente los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Senior) la Serie C Subordinada, no garantizada, serán de hasta Cien Millones de Dólares (US$100,000,000.00).

4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US$145,003,350.60, cubre las Series A y B de la Emisión y están conformados por los bienes y/o derechos a favor del Fiduciario, indicados a continuación:

   a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US$3,350.60.

   b) Carta de Crédito Irrevocable *Stand By* emitida por Banco Pichincha Panamá S.A. a favor de BG Trust, Inc., en calidad de fiduciario, por la suma de **US$5,000,000.00** con vencimiento 17 de agosto de 2021, para cumplir con el requisito de Reserva de Servicio de Deuda equivalente al pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Senior.

   c) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc. por la suma de hasta Ciento Cuarenta Millones de Dólares (US$140,000,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.

   d) Fianzas Solidarias que se constituyen a favor del Fiduciario, por Rey Holding Corp., y Corporación La Favorita C.A., en calidad de Fiadores Solidarios.

   e) Pagaré otorgado a la orden de BG Trust Inc., por la suma de hasta Ciento Cuarenta Millones de Dólares (US$140,000,000.00), con fecha de vencimiento 30 de agosto de 2030.

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08028527800006	Jul-21

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 120% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de: 121.02.%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de febrero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada