REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2 FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el: 30 de junio 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: Monto total de la emisión – US$250MM
Bonos Serie A y B (Senior – US$175MM
Bonos Serie C (Subordinada) – US$ 75MM

Resolución No.SMV-418-18 de
17 de septiembre de 2018

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

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

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

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

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: reyholdings@smrey.com

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio y Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo las cadenas Metro Plus y Farmahorro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 9 meses terminados el 30 de junio de 2020.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el tercer trimestre del año fiscal 2020 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-Jun-20	30-Jun-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**748,915**	**(16,343,835)**
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	**(19,806,703)**	**(6,898,410)**
Inversión en activos fijos	(23,344,894)	(6,575,149)
Liberación cuenta de reserva	3,538,191	(323,261)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**7,386,734**	**21,043,859**
Dividendos y otros:	**(7,342)**	**(26,703)**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(7,342)	(26,703)
Generación de caja del período	**(11,678,396)**	**(2,225,089)**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	13,533,316	16,579,842
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	**1,854,920**	**14,354,753**

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 período del año anterior, en US$ 17.1 MM. Adicionalmente a la aplicación de la norma internacional financiera de arrendamientos (NIIF 16) donde reclasifica los gastos de alquiler por un derecho de uso y un pasivo de arrendamiento que se ve reflejado en el flujo de financiamiento.

Inversión en activos fijos e intangibles: La variación en las actividades de inversión obedece a la adquisición de un terreno para la construcción de un nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual. La empresa tiene establecido un plan de inversión para la apertura de nuevos locales y la remodelación de otros, todo con el objetivo de mejorar la experiencia del cliente y buscar eficiencia en sus operaciones.

Financiamiento: El aumento en los flujos de financiamiento corresponde principalmente a la utilización de líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo. Adicionalmente se termina el período de gracia para los bonos corporativos y se amortiza US$ 4.35 MM. Adicionalmente dada la implementación de la norma NIIF 16 se registra US$ 5.0 MM de pagos por pasivos de arrendamiento.

B. Recursos de Capital

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

La deuda financiera se mantiene en US$ 136.0 MM al cierre de junio de 2020. La deuda neta de la compañía se ubica en US$ 134.1 MM (no contempla los bonos subordinados).
El patrimonio del Grupo se disminuyó en US$ 10.7 MM hasta US$ 6.4 MM al cierre de junio 2020.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2020 (junio de 2020)

Las ventas netas al tercer trimestre del año fiscal 2020 sumaron US$ 498.3 MM, monto que representa un decrecimiento de 0.2 % comparado con los US$ 499.1 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto de las ventas netas muestra una mejora de 71 puntos básicos comparado con el mismo período del año anterior.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US$ 10.8 MM durante este período, lo que representa un incremento de 10.8%, US$ 1.1 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) al tercer trimestre del año fiscal 2020 disminuyeron en US$ 9.1 MM a US$ 104.3 MM muy por debajo del año anterior. Es importante mencionar que para año fiscal se reclasifica el gasto de alquiler a depreciación por derecho de uso e intereses por arrendamiento debido a la implementación de la norma NIIF 16, esto conlleva a una disminución del gasto de US$ 9 MM vs. el mismo período del año anterior. Adicionalmente la compañía se ha enfocado en la búsqueda de eficiencias en varios procedimientos lo que ha permitido una reducción de gastos sustancial.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) al tercer trimestre del año fiscal 2020 aplicada la NIIF 16 es de US$ 27.2 MM, generando un margen EBITDA de 5.5%. El EBITDA sin la aplicación de la NIIF 16 es de US$ 18.2 MM, generando un margen EBITDA de 3.7%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 13.2 MM al tercer trimestre del año fiscal 2020 vs. US$ 12.6 MM para el mismo período del año fiscal 2019. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US$ 7.7 MM, e Intereses por arrendamiento por US$ 3.9 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US$ 9.5 MM para al tercer trimestre del fiscal 2020 vs. pérdida antes de impuestos de US$ 12.3 MM para el 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. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO Y SUBSIDIARIAS

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de junio de 2020.

Estado de resultados	30-Jun-20	31-Mar-20	31-Dec-19	Acumulado FY 20	30-Sep-19
Ventas netas	164,079,532	167,335,481	166,871,380	498,286,393	161,720,185
Ganancia bruta	**38,684,283**	**41,396,938**	**40,608,849**	**120,690,070**	**39,139,540**
Otros ingresos	3,358,545	3,383,038	4,061,268	10,802,851	4,459,091
Gastos generales y administrativos	32,987,503	34,857,763	36,441,465	104,286,731	33,025,015
Depreciación y amortización	6,681,363	7,121,447	7,091,507	20,894,317	5,139,273
Costos financieros	5,514,647	5,205,924	5,178,788	15,899,359	4,118,751
Participación en asociada	3,373	-	-	3,373	6,126,178
Pérdida por deterioro en inversiones	-	-	-	-	14,126,226
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	**(3,137,312)**	**(2,405,158)**	**(4,041,643)**	**(9,584,113)**	**(18,936,812)**
Impuesto de renta	176,270	772,027	157,478	1,105,775	(2,419,140)
Utilidad neta (Pérdida)	**(3,313,582)**	**(3,177,185)**	**(4,199,121)**	**(10,689,888)**	**(16,517,672)**
(=) EBITDA (con NIIF 16)	9,055,325	9,922,213	8,228,652	27,206,190	(15,804,966)
% Margen EBITDA (con NIIF 16)	*5.5%*	*5.9%*	*4.9%*	*5.5%*	*-9.8%*
(=) EBITDA (sin NIIF 16)	6,075,751	6,981,444	5,192,662	18,249,858	-15,804,966
% Margen EBITDA (sin NIIF 16)	*3.7%*	*4.2%*	*3.1%*	*3.7%*	*-9.8%*
% Uitilidad neta / ventas	-2.02%	-1.90%	-2.52%	-2.15%	-10.21%

Balance general	30-Jun-20	31-Mar-20	31-Dec-19	30-Sep-19
Activos totales	513,539,213	520,402,880	518,225,396	400,699,244
Pasivo totales	507,110,043	510,660,128	505,298,273	382,305,344
Patrimonio total	6,429,170	9,742,752	12,927,123	18,393,900

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2020 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

31 de agosto de 2020

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 30 de junio 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 30 de junio de 2020

Contenido **Páginas**

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 - 63

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 30 de junio 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 30 de junio 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

31 de agosto de 2020
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
al 30 de junio de 2020
(En balboas)

Activos	Notas	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019 Auditado
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	1,856,539	17,073,126
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	27,946,958	9,163,168
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	4,210,701	4,004,783
Inventarios, netos	9	78,668,136	68,743,588
Otros activos	16	3,606,033	3,109,662
Activos corrientes por impuestos	23	2,750,406	2,769,774
Total de activos corrientes		119,038,773	104,864,101
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	10, 20	232,930,628	222,566,084
Activo por derecho a uso	30	88,703,156	-
Propiedades de inversión, neto	11	780,733	788,410
Plusvalía	12	49,097,091	49,097,091
Activos intangibles, neto	13	5,843,428	6,328,749
Inversión en asociadas	15	1,885,943	1,927,570
Impuestos por recuperar	16	2,405,763	2,515,040
Activo por impuesto diferido	23	2,460,837	3,104,856
Otros activos	16	10,392,861	9,507,343
Total de activos no corrientes		394,500,440	295,835,143
Total de activos		513,539,213	400,699,244
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	18	446,399	497,550
Préstamos por pagar	18	20,621,796	2,416,813
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	936,162	944,047
Pasivos por arrendamiento	30	6,906,782	-
Bonos emitidos	20	5,598,079	5,598,079
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	122,797,726	117,121,315
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	70,297,430	56,022,123
Obligaciones acumuladas	17	5,283,989	5,889,302
Ingresos diferidos	29	2,007,032	1,844,370
Pasivos por impuestos corrientes		107,078	55,793
Total de pasivos corrientes		235,002,473	190,389,392
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	18	2,183,184	2,876,616
Obligaciones por arrendamientos financieros	19	1,745,603	2,455,806
Pasivos por arrendamiento	30	84,457,528	-
Bonos emitidos	20	104,465,506	108,664,063
Bonos subordinados	5, 21	50,000,000	50,000,000
Pasivo por impuesto diferido	23	15,090,691	14,653,966
Provisión para pérdidas por deterioro	24	7,499,332	8,271,403
Provisión para prima de antigüedad	22	6,665,726	6,261,598
Total de pasivos no corrientes		272,107,570	193,183,452
Total de pasivos		507,110,043	383,572,844
Patrimonio:			
Acciones comunes	25	15,824,230	15,824,230
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		(10,300,060)	397,170
Total de patrimonio		6,429,170	17,126,400
Total de pasivos y patrimonio		513,539,213	400,699,244

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 nueve meses terminados el 30 de junio de 2020
(En balboas)

		Por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio		Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de junio	
	Notas	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
INGRESOS:		**Compilado**	**Compilado**		
Ventas netas de productos	26	164,079,532	161,458,809	498,286,393	499,103,990
Prestación de servicios	26	2,157,778	3,090,599	7,361,422	6,934,317
Total		166,237,310	164,549,408	505,647,815	506,038,307
COSTO DE VENTAS		(125,395,249)	(124,695,231)	(377,596,323)	(381,769,573)
UTILIDAD BRUTA		40,842,061	39,854,177	128,051,492	124,268,734
Gastos de administración y ventas	32	(38,998,652)	(39,261,130)	(124,398,431)	(125,746,419)
Salarios y beneficios a empleados	32	(17,435,897)	(15,344,564)	(52,808,138)	(52,340,164)
Depreciación y amortización	32	(4,158,990)	(4,376,053)	(13,227,585)	(12,575,241)
Depreciación derecho a uso	32	(2,522,373)	-	(7,666,732)	-
Gastos de ventas generales y administrativos	32	(14,881,392)	(19,540,513)	(50,695,976)	(60,831,014)
Otros ingresos	26	1,200,767	827,914	3,441,429	2,813,080
Otros gastos		(670,214)	(76,221)	(782,617)	(229,211)
UTILIDAD OPERACIONAL		2,373,962	1,344,740	6,311,873	1,106,184
Ingresos financieros	27	72,802	92,756	230,513	244,269
Intereses por arrendamiento	27	(1,300,642)	-	(3,950,754)	-
Gastos financieros	27	(4,286,807)	(4,251,584)	(12,179,118)	(12,116,659)
Participación patrimonial en asociadas	15	3,373	(1,011,420)	3,373	(1,578,891)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(3,137,312)	(3,825,508)	(9,584,113)	(12,345,097)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta					
Corriente	23	(14,299)	56,124	(19,907)	(10,870)
Diferido	23	(161,971)	(428,651)	(1,080,744)	(1,620,720)
Años anteriores	23	-	(61,765)	(5,124)	(61,765)
Total		(176,270)	(434,292)	(1,105,775)	(1,693,355)
PÉRDIDA DEL AÑO		(3,313,582)	(4,259,800)	(10,689,888)	(14,038,452)

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 nueve meses terminados el 30 de junio de 2020
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2018	25	15,824,220	905,000	31,272,135	48,001,355
Déficit acumulado de compañías adquiridas		-	-	(6,146,961)	(6,146,961)
Pérdida del periodo		-	-	(24,701,301)	(24,701,301)
Capital emitido		10		-	10
Impuesto complementario pagado		-	-	(26,703)	(26,703)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		15,824,230	905,000	397,170	17,126,400
Pérdida del periodo		-	-	(10,689,888)	(10,689,888)
Capital emitido		-		-	-
Impuesto complementario pagado		-	-	(7,342)	(7,342)
Saldo al 30 de junio de 2020	25	15,824,230	905,000	(10,300,060)	6,429,170

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 nueve meses terminados el 30 de junio de 2020
(En balboas)

	Notas	Junio 30, 2020	Junio 30, 2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(10,689,888)	(14,038,452)
Ajustes por:			
Gasto de impuesto reconocido en resultados	23	25,031	72,635
Impuesto diferido	23	1,080,744	1,620,720
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	9	3,886,238	4,138,975
Costos de financiamiento, neto reconocido en resultados	27	12,179,118	12,116,659
Depreciación propiedad planta y equipo	10	12,485,222	11,974,669
Depreciación propiedades de inversión	11	7,677	7,677
Depreciación de activo por derecho a uso	30	7,666,732	-
Amortización activos intangibles	13	734,686	592,895
Aumento de provisión para prima de antigüedad	22	795,376	998,539
Provisión para cuentas incobrables	8	93,182	809,003
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	29	722,351	1,066,518
Ganancia en ventas de propiedades de inversión	11	-	-
(Ganancia) pérdida en ventas de activo fijo		521,276	(155,924)
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	(3,373)	1,578,891
		29,504,372	20,782,805
Variación en el capital de trabajo:			
Aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar	8	(18,876,972)	(2,758,160)
Aumento en cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	(205,918)	(176,399)
(Aumento) disminución de inventarios	9	(13,810,786)	1,842,704
Aumento de otros activos	16	(1,381,889)	(1,907,195)
Disminución de impuesto por recuperar		109,277	122,003
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar	17	5,676,411	(16,112,353)
Aumento (disminución) cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	14,275,307	(3,226,106)
Disminución de obligaciones acumuladas	17	(605,313)	(1,483,920)
Disminución de provisión para pérdidas	24	(772,071)	-
Disminución de ingreso diferido	29	(559,689)	(1,203,396)
Efectivo proveniente de las operaciones		13,352,729	(4,120,017)
Prima de antigüedad pagada	22	(391,248)	(653,918)
Intereses pagados		(12,258,188)	(12,360,928)
Impuesto sobre la renta pagado		45,622	791,028
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		748,915	(16,343,835)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(23,588,786)	(5,002,449)
Pagos por adquisición de activos intangibles	13	(218,537)	(388,451)
Producto de la venta de activos fijo		186,916	283,783
Dividendo recibido de asociada	15	45,000	-
Pago por adquisición de inversiones en asociadas	15	-	(1,891,004)
Fondo de reserva de efectivo	6	3,538,191	(323,261)
Intereses recibidos	27	230,513	244,269
Flujos de efectivos netos procedentes de la obtención del control de subsidiarias		-	178,703
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(19,806,703)	(6,898,410)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	18	18,530,337	24,224,574
Disminución de sobregiros bancarios	18	(51,151)	(40,935)
Capital adicional	23	-	1,267,500
Acción emitida		-	10
Pagos de préstamos	18	(1,018,786)	(4,094,396)
Pagos por pasivos por arrendamientos	30	(5,005,578)	-
Pagos de bonos	20	(4,350,000)	-
Pagos de arrendamientos financieros	19	(718,088)	(312,894)
Impuesto complementario		(7,342)	(26,703)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		7,379,392	21,017,156
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(11,678,396)	(2,225,089)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		13,533,316	16,579,842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	1,854,920	14,354,753

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

1. Información general

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

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

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

2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros

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

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

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

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

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujo de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a

través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

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

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

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de inefectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

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

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

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

b. Contraprestación variable:

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

c. Métodos de aplicación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

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

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

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatarias al 31 de marzo de 2020, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

2.2.1 NIIF 16 - Arrendamientos

NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario al eliminar la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. En cambio, reconoce un activo de derecho de uso y un pasivo de arrendamiento en el inicio de todos los arrendamientos, a excepción de arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de bajo valor. En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido prácticamente sin cambios. Los detalles de estos nuevos requisitos se describen en la nota 3.8. A continuación, se describe el impacto de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía.

La Compañía ha adoptado la NIIF 16, cuya fecha de aplicación inicial es el 1 de octubre de 2019. Como resultado de lo anterior, la Compañía ha cambiado sus políticas contables para los contratos de arrendamientos como se detalla en los párrafos siguientes.

La Compañía aplicó la norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado (b). 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 periodo 2020.

i. Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía ha utilizado el recurso práctico disponible en la transición a la NIIF 16 para no reevaluar si el contrato es o contiene un arrendamiento. Por consiguiente, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4 continuará aplicándose a los arrendamientos ingresados o modificados antes del 1 de octubre de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el 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 durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Compañía aplica la definición de arrendamiento establecida en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados a partir del 1 de octubre de 2019 (ya sea arrendador o arrendatario en el contrato de arrendamiento). En preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía

ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un arrendamiento para la Compañía.

ii. Impacto en la contabilidad del arrendatario

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17, que estaban fuera de balance.

Aplicando la NIIF 16, para todos los arrendamientos, la Compañía:

a) Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento;

b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso e intereses sobre pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados; y

c) Separa la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentada dentro de las actividades operativas) en el estado consolidado de resultados.

Los incentivos de arrendamientos (e.g. períodos de gracia) son reconocidos como parte de la medición del activo por derecho de uso, mientras que bajo NIC 17 resultaron como un pasivo, amortizado como una reducción de los gastos de arrendamiento en una base lineal.

Para arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (estableciendo políticas de bajo valor), la Compañía ha optado por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por las NIIF 16. Este gasto se presenta dentro de otros gastos en el estado consolidado de resultados.

iii. Impacto en la contabilidad del arrendador

La NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza los arrendamientos. Según la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador maneja los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la NIIF 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la NIC 17).

Debido a este cambio, la Compañía ha reclasificado algunos de sus contratos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Como lo exige la NIIF 9, se ha reconocido una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar de arrendamiento financiero.

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

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

La interpretación requiere que el Grupo:

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

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.
A la fecha del estado de situación financiera, la Administración ha culminado su evaluación sin impactos a las cifras presentadas de estos estados financieros consolidados.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

3.3 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y

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

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

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

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

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

3.4 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

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

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

3.5 Combinaciones de negocios

Una combinación de negocios debe contabilizarse mediante la aplicación del método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios, se mide al valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables a la fecha de adquisición de los activos transferidos por el Grupo, los pasivos incurridos o asumidos por el Grupo a favor de los anteriores propietarios de la empresa adquirida, y

los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en los resultados al ser incurridos.

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

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

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

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

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

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

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

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

En los casos de combinaciones de negocios realizadas en etapas, la participación patrimonial del Grupo en la adquirida es remedida a su valor razonable a la fecha de adquisición (es decir, la fecha en que el Grupo obtuvo

el control) y la ganancia o pérdida resultante, si la hubiese, se reconoce en resultados. Los montos resultantes de la participación en la adquirida, anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en el otro resultado integral se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuera apropiado, en caso de que se vendiera dicha participación.

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

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

3.6 Plusvalía

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

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

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

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

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

3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Venta de bienes

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

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

Las ventas de bienes que resulten en créditos por incentivos para los clientes de acuerdo con el programa del Grupo denominado Punto de Oro se contabilizan como transacciones de ingresos compuestos por múltiples elementos y el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir se distribuye entre los bienes

entregados y los créditos por incentivos otorgados. La contraprestación asignada a los créditos por incentivos se mide con referencia a su valor razonable el monto por el cual podrían venderse esos créditos por incentivos por separado. Dicha contraprestación no se reconoce como ingreso de las actividades ordinarias al momento de la transacción de venta inicial siendo diferida y reconocida como tal, una vez que los créditos por incentivos son utilizados y se hayan cumplido las obligaciones del Grupo. La promesa de otorgarles un descuento a los clientes es una obligación de desempeño por separado.

Ingresos por dividendos e intereses

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

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

Ingresos por alquileres

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

Otros ingresos operativos

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

3.8 Arrendamientos

Política implementada por el Grupo el 1 de octubre de 2019

(i) La compañía como Arrendatario

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

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Compañía 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, la Compañía 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, la Compañía 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 Compañía 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 de la Compañía. 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.

La Compañía 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 la Compañía 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 Compañía 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 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 Otros gastos" en el estado de resultados (véase la nota 31).

En el proceso de adopción (impacto inicial) de la norma, la Compañía 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.

La Compañía 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 periodo que termina el 30 de septiembre de 2020 en este aspecto.

Como resultado del proceso de adopción, la Compañía 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.

(ii) La Compañía como Arrendador

La Compañía celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión.

Los arrendamientos para los que la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía 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 Compañía con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, la Compañía 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 <u>El Grupo como arrendador</u>

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 8 y 10 años.

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

Baja de activos intangibles

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

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

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

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

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

Software	7 años

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

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

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

3.15 Inventarios

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

Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja, el mismo pudiera verse afectado por vencimiento o caducidad y no hayan sido vendidos, o que no estén en condiciones adecuadas para la venta. En este sentido, el Grupo tiene acuerdos con sus proveedores con relación a devolución de productos vencidos y/o reconocimiento de costos de merma. Para los artículos que son manejados internamente (importados,

marcas propias, agro, etc.) llegada la fecha de su vencimiento y/o no están aptos para la venta, estos son reconocidos como merma en el momento en que es identificado.

3.16 Instrumentos financieros

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

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

3.17 Activos financieros

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

3.17.1 Cuentas por cobrar

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

3.17.2 Deterioro de activos financieros

Política aplicada desde el 1 de octubre de 2018

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

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

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

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

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

Política aplicada hasta el 30 de septiembre de 2018

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

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

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

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

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

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

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

3.17.3 Baja de activos financieros

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

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

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

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

3.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.18.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

3.18.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de junio de 2020 incluyen: préstamos, obligaciones por arrendamientos financieros, bonos emitidos y cuentas por pagar.

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

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

3.18.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.19 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.20 Provisiones

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

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

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

3.21 Moneda funcional y de presentación

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

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

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

cuales implican un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

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

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

4.2 Pérdidas por deterioro de deudores incobrables

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

4.3 Deterioro y obsolescencia de inventarios

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

4.4 Programa de lealtad

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

4.5 Deterioro de la plusvalía

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

4.6 Valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. El Grupo tiene establecido un proceso y una política documentada

para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

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

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

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

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

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones comerciales de bienes y servicios

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

	Junio 30, 2020	Junio 30, 2019
Ventas	-	2,237,497
Compras	14,369,427	3,514,968
Alquileres	-	1,089,062
Servicio de vigilancia	29,785	1,281,284

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:

	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Cuentas por cobrar:		
Set Rey. S. A.	4,210,701	3,916,255
Corporación Favorita C. A.	-	88,528
Total	4,210,701	4,004,783

	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Cuentas por pagar:		
Empresas Rey, S. A.	10,609,945	10,608,547
Agroindustrial Rey, S. A.	14,699,485	8,440,915
Rey Holdings Corp.	41,686,610	34,728,668
WRT Word Enterprises	2,787,565	2,064,043
W S & Asociados Panama, S. A.	46,844	179,950
Corporación Favorita C. A.	466,981	-
Total	70,297,430	56,022,123

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

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

5.3 Deudas con partes relacionadas

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp tienen un tasa de interés del 12% y vencimiento a 30 años.

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:

	Junio 30, 2020	Junio 30, 2019
Salarios y otros beneficios	1,334,969	1,444,192

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:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Cajas menudas	72,116	71,761
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	543,623	633,900
Fondo de cambio de monedas	540,522	1,028,125
Fondo de reserva de efectivo	1,619	3,539,810
Cuentas corrientes	698,659	11,799,530
Total de efectivo y depósitos en bancos	1,856,539	17,073,126

El fondo de reserva de efectivo es una reserva requerida para un fideicomiso de garantía de los bonos emitidos. Ver nota 31 (apertura de una carta de crédito irrevocable con Banistmo por el monto de B/.3,509,362 para garantizar el pago trimestral de capital e intereses de los bonos.

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Total de efectivo y depósitos en bancos	1,856,539	17,073,126
Menos:		
Fondo de reserva de efectivo	(1,619)	(3,539,810)
Total de efectivo y depósitos en bancos	1,854,920	13,533,316

7. Transacciones no monetarias

Al 30 de junio 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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Tarjetas de crédito y débito	970,042	1,572,477
Clientes	28,654,313	9,885,517
Otras cuentas por cobrar	0	0
Sub-total	29,624,355	11,457,994
Provisión para cuentas dudosas	(1,677,397)	(2,294,826)
Total	27,946,958	9,163,168

Durante los meses de marzo a junio del año en curso se han dado importantes ventas al sector gubernamental bajo la facilidad de pago del programa Bono Solidario o Vale 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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Por vencer	11,718,217	3,284,672
1 a 30	10,668,843	1,628,681
31 a 60	1,731,613	632,879
61 a 180	2,770,360	769,719
181 a 360	543,127	950,365
Mayor 360	2,192,195	4,191,678
	29,624,355	11,457,994

Movimiento de la provisión de cuentas de dudoso cobro:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo inicial	2,294,826	1,037,547
Ajuste por aplicación de NIIF 9	-	379,276
Saldo inicial ajustado	2,294,826	1,416,823
Provisión para deterioro de cuentas de dudoso cobro	93,182	876,251
Recuperación de cuenta	-	1,752
Castigo de importes considerados como incobrables durante el año y otros cargos	(710,611)	-
Saldo al cierre del año	1,677,397	2,294,826

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

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar							
30 de junio de 2020	**Por Vencer**	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	56.3%	31.6%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobr	11,718,217	10,668,843	1,731,613	1,050,492	585,503	3,869,687	29,624,355
Pérdida crediticia esperada	**126,120**	**-**	**-**	**-**	**329,928**	**1,221,349**	**1,677,397**

Antigüedad de las cuentas por cobrar							
30 de septiembre de 2019	**Por Vencer**	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**>120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada		0.3%	3.9%	2.3%	0.8%	53.4%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	3,284,672	1,628,681	632,879	769,719	950,365	4,191,678	**11,457,994**
Pérdida crediticia esperada	**0**	**5,130**	**24,599**	**18,037**	**7,615**	**2,239,445**	**2,294,826**

9. Inventarios, netos

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Mercaderías		
Abarrotes	23,892,742	22,986,104
Hogar	5,265,963	7,942,409
Cuidado personal	11,345,874	10,572,390
Cuidado del hogar	6,585,270	3,339,021
Alimentos frescos	9,884,294	7,161,404
Recetario y OTC	22,307,266	16,214,129
Suministros y otros	1,202,017	1,414,391
Importaciones en tránsito	603,609	1,317,570
Sub-total	81,087,035	70,947,418
Reserva para inventario	(2,418,899)	(2,203,830)
Total	78,668,136	68,743,588

Movimiento de la provisión para inventarios:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo inicial	2,203,830	2,015,581
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios	3,886,238	5,621,717
Cargos contra la provisión	(3,671,169)	(5,433,468)
Saldo al cierre del año	2,418,899	2,203,830

10. Propiedad, planta y equipo

	Junio 30, 2020 (Compilado)	Septiembre 30, 2019 (Auditado)
Importe neto en libros de:		
Terrenos	66,072,863	56,709,531
Edificios	89,915,109	87,901,039
Mejoras	34,315,344	36,101,011
Planta y equipos	37,975,611	40,374,511
Construcción en proceso	4,651,701	1,479,992
Total neto de depreciación acumulada	232,930,628	222,566,084

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Costo							
Saldo al 30 de septiembre de 2018	56,642,819	110,614,213	58,948,998	124,399,666	9,342,447	2,374,581	362,322,724
Adiciones	-	242,375	2,818,723	3,321,940	1,171,957	-	7,554,995
Adquisición de subsidiarias	105,193	482,807	6,175,586	9,172,707	33,692		15,969,985
Retiros	-	47,500	77,607	1,198,181	1,435	163,415	1,488,138
Reclasificaciones	(38,481)	6,315,685	945,825	3,609,822	(9,066,669)	(2,211,166)	(444,984)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	117,607,580	68,811,525	139,305,954	1,479,992	-	383,914,582
Adiciones	9,796,023	3,843,608	1,924,515	3,493,053	4,531,587		23,588,786
Retiros	-	-	1,334,142	1,431,239	-		2,765,381
Reclasificaciones	(432,691)	432,691	811,916	517,132	(1,359,878)		(30,830)
Saldo al 30 de Junio de 2020	66,072,863	121,883,879	70,213,814	141,884,900	4,651,701	-	404,707,157

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Planta, equipo y autos	Construcción en proceso	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Depreciación acumulada							
Saldo al 30 de septiembre de 2018	-	26,826,659	25,219,964	83,586,130	-	1,997,701	137,630,454
Gasto por depreciación	-	2,895,517	5,239,670	8,699,435	-	-	16,834,622
Adquisición de subsidiarias	-	-	2,292,454	5,946,899	-	-	8,239,353
Retiros		15,635	38,589	1,138,292	-	163,415	1,355,931
Reclasificaciones	-	-	(2,985)	1,837,271	-	(1,834,286)	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	-	29,706,541	32,710,514	98,931,443	-	-	161,348,498
Gasto por depreciación	-	2,262,229	4,052,516	6,170,477			12,485,222
Retiros	-	-	864,560	1,192,631			2,057,191
Reclasificaciones	-	-		-			-
Saldo al 30 de Junio de 2020	-	31,968,770	35,898,470	103,909,289	-	-	171,776,529
Costo neto al 30 de Junio 2020	66,072,863	89,915,109	34,315,344	37,975,611	4,651,701	-	232,930,628
Costo neto al 30 de septiembre de 2019	56,709,531	87,901,039	36,101,011	40,374,511	1,479,992	-	222,566,084

Las obras de construcción en proceso al 30 de junio 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.

10.1 Activos entregados en garantía

Al 30 de junio de 2020 se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente de B/.184,556,000 para garantizar bonos del Grupo (septiembre 2019: B/.189,850,000). (Véase Nota 20).

10.2 Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

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

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

11. Propiedades de inversión

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2018 Auditado
Saldo al inicio del año	840,727	840,727
Retiros y reclasificaciones	-	-
Costo al final del año	840,727	840,727
Depreciación acumulada, al inicio del año	52,317	42,081
Depreciación del año	7,677	10,236
Retiros y reclasificaciones	-	-
Depreciación acumulada, al final del año	59,994	52,317
Propiedades de inversión, neto	780,733	788,410

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

Al 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019, 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			
30 de junio de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2019	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,892,500	-	2,892,500

12. Plusvalía

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
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:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Terronal Holdings - Rey David	2,060,942	2,060,942
Celmira Enterprise, S.A.	5,012,133	5,012,133
Empresas Metro, S.A.	27,844,416	27,844,416
Total	49,097,091	49,097,091

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

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 8.2% 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, neto

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

Costo	**Junio 30, 2020 Compilado**	**Septiembre 30, 2019 Auditado**
Saldo inicial	18,453,121	16,390,763
Adquisición de subsidiaria	-	1,032,478
Adiciones	218,537	584,896
Retiros y reclasificaciones	85,924	444,984
Saldo al final del año	18,757,582	18,453,121
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	12,124,372	11,012,574
Adquisición de subsidiaria	-	242,143
Gasto por amortización	734,686	869,655
Retiros y reclasificaciones	55,096	-
Saldo al final del año	12,914,154	12,124,372
Activo intangible neto al final del año	5,843,428	6,328,749

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

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

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

14.1 Subsidiarias adquiridas

Nombre de la subsidiaria adquirida	Actividad principal	Fecha de adqusición	Proporción de acciones adquiridas	Contraprestación transferida
Tiendas de Conveniencia, S. A.	Venta al por menor de bienes de consumo	05/02/2019	100%	B/.1.00
Centro Comercial Las Uvas, S. A.	Arrendamiento	05/02/2019	100%	B/.1.00

15. Inversión en asociadas

Al 30 de junio 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	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,798,512	1,845,882
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50.00%	-	-
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	55,454	72,580
Santiago Investment Group	Bienes raíces	Panamá	16.00%		
WS Y Asociados	Construcción	Panamá	30.00%	31,977	9,108
				1,885,943	1,927,570

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

	30 de junio de 2020							
Asociadas	Fecha de Información Financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	30-jun-20	5,397,335	-	5,397,335	7,380	1,278	6,102	(2,370)
Inversiones Cautivas, S. A.	30-jun-20	43,565,992	32,482,012	11,083,980	779,032	1,741,443	(962,411)	-
Penonomé Investment Group	30-jun-20	11,876,953	11,473,583	403,370	262,206	349,017	(86,811)	(17,126)
Santiago Investment Group, S. A.	30-jun-20	2,542,673	6,460,502	(3,917,829)	167,665	269,638	(101,973)	-
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	30-jun-20	361,382	285,280	76,102	206,151	212,765	(6,614)	22,869
Total								3,373

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/.3,644,954 (30 de junio de 2020) y B/.4,467,025 (30 de septiembre de 2019) (Ver Nota 24) que corresponde al 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A, en dicha asociada.

Al 30 de junio de 2020, Inversiones Cautivas, S.A. tiene una deuda financiera con Banco General, S.A. por un total de B/.30,465,058, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual

cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. Adicionalmente, esta facilidad cuenta con una fianza mancomunada de los accionistas, en la cual Inmobiliaria Don Antonio, S. A. se compromete a garantizar hasta por la suma B/.15,400,000.

Durante el período que se reporta se recibieron pagos de dividendos de Inmobiliaria Mumbai, S. A. por el monto de B/.45,000.

16. Otros activos e impuestos por recuperar

Otros activos

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Fondo de cesantía	9,345,557	8,342,158
Seguros y pagos anticipados	2,919,307	2,572,016
Depósitos en garantía	828,660	946,541
Cuentas por cobrar	218,644	218,644
Impuestos de Inmueble y Municipales	526,967	285,023
Reclamo por cobrar	159,759	252,623
Total	13,998,894	12,617,005
Corriente	3,606,033	3,109,662
No corriente	10,392,861	9,507,343
	13,998,894	12,617,005

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 30 de junio de 2020 por B/.2,405,763 (septiembre 2019: B/.2,515,040) corresponden a créditos de impuestos de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), tasa única e impuestos de inmueble que se encuentran a favor del Grupo ante la Dirección General de Ingresos (DGI) y que se rebajan de los impuestos a pagar.

17. Cuentas por pagar y obligaciones acumuladas

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Cuentas por pagar comerciales	111,505,400	110,384,368
Intereses por pagar (Ver Nota 20)	5,322,858	2,600,642
Otras cuentas por pagar	5,969,468	4,136,305
	122,797,726	117,121,315

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:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Beneficios sociales	3,961,435	4,736,826
Caja de seguro social de Panamá	1,322,554	1,152,476
	5,283,989	5,889,302

18. Préstamos por pagar

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

	Junio 30, 2020			Septiembre 30, 2019
Préstamos bancarios:	**Porción corriente**	**Porción a largo plazo**	**Total**	**Total**
Inmobliaria Don Antonio, S. A.				
Banco General, S.A.	13,526,384		13,526,384	-
Banistmo, S. A.	4,999,963	-	4,999,963	-
	18,526,347	-	18,526,347	-
Tiendas de Conveniencia, s. A.				
Banistmo, S. A.	2,095,449	2,183,184	4,278,633	4,904,263
	2,095,449	2,183,184	4,278,633	4,904,263
Centro Comercial Las Uvas, S. A.				
Towerbank, S. A.	-	-	-	389,166
Total	20,621,796	2,183,184	22,804,980	5,293,429
Sobregiro				
Tiendas de Conveniencia, s. A.				
Banco General, S.A. /Sobregiro	446,399	-	446,399	497,550
	446,399	-	446,399	497,550

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo al inicio del año	5,293,429	5,853,608
Préstamos recibidos	18,530,337	25,305,013
Adquisición de subsidiarias	-	5,902,763
Reembolso de préstamos recibidos	(1,018,786)	(31,767,955)
Saldo al final del año	22,804,980	5,293,429

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

Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

Banistmo, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de crédito rotativa	3 de agosto de 2020		Libor 3 + 2.00% Mín.4% variable	3,008,400
Línea de crédito rotativa	8 de agosto de 2020		Libor 3 + 2.00% Mín.4% variable	610,454
Línea de crédito rotativa	8 de agosto de 2020		Libor 3 + 2.00% Mín.4% variable	416,386
Línea de crédito rotativa	17 de agosto de 2020		Libor 3 + 2.00% Mín.4% variable	556,095
Línea de crédito rotativa	30 de agosto de 2020		Libor 3 + 2.00% Mín.4% variable	408,628
Total		**5,000,000**		**4,999,963**

Banco General, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de crédito rotativa	28 de diciembre de 2020		5.0%	250,000
Línea de crédito rotativa	23 de enero de 2021		5.0%	4,014,631
Línea de crédito rotativa	2 de marzo de 2021		5.0%	2,361,753
Línea de crédito rotativa	16 de abril de 2021		5.0%	1,125,000
Línea de crédito rotativa	26 de febrero de 2021		5.0%	5,775,000
Total		**15,000,000**		**13,526,384**

Tiendas de Conveniencia, S. A.

Banistmo, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de adelanto	31 de julio de 2033	12,000,000	Libor (1) + 3.75%	1,069,623
Préstamo	31 de mayo del 2023	3,537,193	5.92%	2,258,531
Préstamo	31 de julio de 2022	1,340,865	6.62%	950,479
Total		**16,878,058**		**4,278,633**

Banco General, S. A.

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Saldo final
Línea de sobregiro		700,000	5.50%	446,399

19. Obligaciones por arrendamientos financieros

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

Las tasas de interés de todas las obligaciones bajo arrendamientos financieros son fijas a la fecha de sus respectivos contratos, variando entre 5.4% y 5.5% anual.
Un detalle de los pagos mínimos futuros se presenta a continuación:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Año 2020	261,234	1,104,201
Año 2021	1,043,784	1,043,781
Año 2022	1,338,928	1,338,829
Año 2023	241,618	241,619
	2,885,564	3,728,430
Menos: cargos financieros futuros	(203,799)	(328,577)
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento financiero	2,681,765	3,399,853

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

	Junio 30. 2020 Compilado	Septiembre 30, 2018 Auditado
Año 2020	225,959	944,047
Año 2021	934,072	934,072
Año 2022	1,286,097	1,286,096
Año 2023	235,637	235,638
	2,681,765	3,399,853
Menos: porción corriente	(936,162)	(944,047)
Porción no corriente	1,745,603	2,455,806

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo al inicio del año	3,399,853	-
Adquisición de subsidiarias	-	3,940,740
Pagos	(718,088)	(540,887)
Saldo al final del año	2,681,765	3,399,853

20. Bonos emitidos

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Año 2020	1,450,000	5,800,000
Año 2021	5,800,000	5,800,000
Año 2022	5,800,000	5,800,000
Año 2023	5,800,000	5,800,000
Año 2024	6,960,000	6,960,000
Año 2025	6,960,000	6,960,000
Año 2026	6,960,000	6,960,000
Año 2027	6,960,000	6,960,000
Año 2028	64,960,000	64,960,000
Total de pagos futuros	111,650,000	116,000,000
Menos: costos de emisión por amortizar	(1,586,415)	(1,737,858)
Total	110,063,585	114,262,142
Porción corriente	5,598,079	5,598,079
Porción no corriente	104,465,506	108,664,063
Total	110,063,585	114,262,142

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo al inicio del año	114,262,142	114,060,221
Emisión de bonos	-	-
Costo de emisión de bonos	151,443	201,921
Pagos	(4,350,000)	-
Saldo al final del año	110,063,585	114,262,142

Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos cincuenta millones de dólares (B/.250,000,000), 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/.175,000,000 para las Series A (Senior) y Serie B (Senior) y B/.75,000,000 para la Serie C (Subordinada).

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

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

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

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

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés fija por 5 años	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
A	17 de septiembre de 2018	111,650,000	7.125%	10 años	
	Resolución No. SMV 418-18				Ver detalle abajo
Saldo al 30 de junio de 2020		111,650,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2019		116,000,000			

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

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

Al 30 de junio de 2020, el saldo de intereses acumulados es de B/.5,322,858 (septiembre 2019: B/.2,600,642).

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

21. Bonos subordinados

Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos subordinados, hasta la suma de setenta y cinco millones de dólares (B/.75,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Al 30 de junio de 2020, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie C asciende a B/.30, 000,000.
Los bonos subordinados Serie C colocados por B/.30, 000,000 pagan una tasa de interés de 12% con vencimiento en noviembre de 2048.

Mediante Resolución No. SMV 51-12 del 15 de febrero de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de cien millones de dólares (B/.100,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado. Al 30 de junio 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 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
C	Resolución No. SMV 418-18 17 de septiembre de 2018	30,000,000	12.00%	09 11 2048	Ver detalle arriba
B-2	Resolución No. SMV 51-12 25 de noviembre de 2015	20,000,000	12.00%	25 11 2114	
Saldo al 30 de junio de 2020		50,000,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2019		50,000,000			

22. Provisión para prima de antigüedad

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo al inicio del año	6,261,598	5,698,689
Aumento del año	795,376	1,227,586
Adquisición de subsidiaria	-	145,904
Cargos contra la provisión	(391,248)	(810,581)
Saldo al final del año	6,665,726	6,261,598

El saldo al 30 de junio de 2020 en el fondo de cesantía es de B/.9,345,557 (septiembre 2019: B/.8,342,158). Véase Nota 16.

23. Impuesto sobre la renta

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

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

Al cierre del 30 de junio 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 declaración.

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

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 30 de junio de 2020, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A., y Forestadora Rey, S.A.

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

	Por el período de nueve meses terminados el 30 de Junio	
	2020	**2019**
Impuesto sobre la renta corriente		
Ganancias de capital	19,907	10,870
Ajustes reconocidos en el año corriente	5,124	61,765
Total impuesto sobre la renta corriente	25,031	72,635
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	451,363	886,731
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	380,567	733,989
Amortización de intangibles	(14,638)	-
Impuesto diferido por bonificación empleados	263,452	-
Total impuesto sobre la renta diferido	1,080,744	1,620,720
Total del impuesto sobre la renta	1,105,775	1,693,355

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

	Junio 30, 2020 Compilado	**Septiembre 30, 2019 Auditado**
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	14,653,966	13,647,611
Impuesto diferido por adquisición de asociada, intangibles	-	144,750
Menos amortización de intangibles	(14,638)	(13,012)
Más:Depreciación acelerada de activos	451,363	874,617
Impuesto diferido pasivo, al final del año	15,090,691	14,653,966

Al 30 de junio 2020, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.2,460,837 (Septiembre 2019: B/.3,104,856) basado en: pérdidas fiscales por B/.2,321,711 (2019: B/.2,702,278) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y otras reservas por B/.139,126, (2019: B/.402,578)

Los activos corrientes por impuestos al 30 de junio de 2020 es por B/.2,750,406; y B/.2,769,774 al 30 de septiembre de 2019, 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, 2019	Reconocido en los resultados	Junio 30, 2020
Diferencias temporarias:			
Amortización de intagibles	131,738	(14,638)	117,100
Depreciación de activos fijos acelerada	9,612,519	451,363	10,063,882
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	14,653,966	286,326	15,090,691

	Septiembre 30, 2018	Reconocido en los resultados	Septiembre 30, 2019
Diferencias temporarias:			
Amortización de intagibles	144,750	(13,012)	131,738
Depreciación de activos fijos acelerada	8,737,902	874,617	9,612,519
Plusvalía	4,909,709	-	4,909,709
	13,792,361	861,605	14,653,966

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 ha presentado dicho análisis; acorde con la normativa vigente.

24. Provisión para pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2020 se registraron provisiones por pérdidas por deterioro como se detalla:

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Provisión para pérdidas por deterioro		
Inversiones Cautivas, S. A.	3,644,954	4,467,025
Tiendas de Conveniencia, S. A.	2,274,824	2,274,824
Inversiones Río Alejandro, S. A.	1,529,554	1,529,554
	7,449,332	8,271,403

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

25. Patrimonio

Al 30 de junio de 2020, el capital social autorizado de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (septiembre 2019: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (septiembre 2019: 1,582,423 acciones).

25.1 Capital adicional

Al 30 de junio de 2020, un ejecutivo clave mantiene un acuerdo sobre 35,000 acciones comunes de la Casa Matriz (Rey Holdings Corp.), de las cuales 20,000 fueron ejercidas al 30 de junio de 2020; 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2021; y 7,500 podrán ser ejercidas en el año 2022.

26. Ingresos operacionales

	Junio, 30 2020	Junio, 30 2019
Venta de productos		
Abarrotes	151,038,048	157,877,771
Alimentos frescos	198,221,051	191,183,222
Hogar	23,927,677	28,685,015
Cuidado personal	38,681,099	41,393,696
Cuidado del hogar	24,949,984	22,485,840
Recetario y OTC	61,361,723	57,090,639
Suministros y Otros	106,811	387,807
Total	498,286,393	499,103,990

	Junio 30, 2020 Compilado	Junio 30, 2019 Auditado
Prestación de servicios		
Alquileres	1,809,753	2,020,911
Otros Ingresos Comerciales	5,551,669	4,913,406
	7,361,422	6,934,317
Otros ingresos		
Comisiones	1,513,052	1,882,452
Otros ingresos	1,928,377	930,628
	3,441,429	2,813,080

27. Costos financieros, netos

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

	Junio 30, 2020	Junio 30, 2019
Ingresos financieros:	**Compilado**	**Auditado**
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	22,964	39,154
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	207,549	205,115
	230,513	244,269
Gastos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(647,496)	(1,012,857)
Costos financieros por bonos	(10,964,948)	(10,921,258)
Otros gastos bancarios	(172,379)	(182,544)
	(11,784,823)	(12,116,659)
Intereses por arrendamiento	(3,950,754)	-
Total neto	(15,505,064)	(11,872,390)

28. Instrumentos financieros

28.1 Administración del capital

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

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

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

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

28.2 Categorías de instrumentos financieros

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	1,856,539	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	27,946,958	9,163,168
Inversión en asociadas	1,885,943	1,927,570
Pasivos financieros		
Préstamos por pagar	22,804,980	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financieros	2,681,765	3,399,853
Bonos emitidos	111,650,000	116,000,000
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	122,797,726	117,121,315

28.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

28.4 Riesgo de mercado

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

28.5 Administración del riesgo de crédito

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

28.6 Administración del riesgo de liquidez

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

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

28.6.1 Cuadros de riesgo de interés y liquidez

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

	Promedio tasa de interés efectiva	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
30 de junio de 2020							
Préstamos por pagar	5.5% - 7%	6,283,588	569,569	13,768,639	2,183,184	-	22,804,980
Obligaciones por arrendamientos financiros	5.4% - 5.5%	150,303	311,592	474,267	1,745,603	-	2,681,765
Bonos emitidos	7.125%	1,450,000	1,450,000	2,900,000	23,200,000	82,650,000	111,650,000
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0% - 0%	122,797,726	-	-	-	-	122,797,726
		130,681,617	2,331,161	17,142,906	27,128,787	132,650,000	309,934,471

	Promedio tasa de interés efectiva	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
30 de septiembre de 2019							
Préstamos por pagar	5.5% - 7%	573,715	304,027	1,539,071	2,876,616	-	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financiros	5.4% - 5.5%	158,711	321,706	463,630	2,455,806	-	3,399,853
Bonos emitidos	7.125%	1,450,000	1,450,000	2,900,000	23,200,000	87,000,000	116,000,000
Bonos subordinados	12.0%	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0% - 0%	117,121,315	-	-	-	-	117,121,315
		119,303,741	2,075,733	4,902,701	28,532,422	187,000,000	341,814,597

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

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
30 de junio de 2020						
Efectivo y depósitos en banco	1,856,539	-	-	-	-	1,856,539
Cuentas por cobrar comerciales	23,992,552	2,440,928	543,127	970,351	-	27,946,958
Inversión en asociadas	-	-	1,885,943	-	-	1,885,943
	25,849,091	2,440,928	2,429,070	970,351	-	31,689,440
30 de septiembre de 2019						
Efectivo y depósitos en banco	17,073,126	-	-	-	-	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	4,913,353	3,423,739	826,076	-	-	9,163,168
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	-	-	1,927,570
	21,986,479	3,423,739	2,753,646	-	-	28,163,864

28.7 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:

	Junio 30, 2020 Compilado		Septiembre 30, 2019 Auditado	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	1,856,539	1,856,539	17,073,126	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	27,946,958	27,946,958	9,163,168	9,163,168
Inversión en asociadas	1,885,943	1,885,943	1,927,570	1,927,570
Total de activos financieros	31,689,440	31,689,440	28,163,864	28,163,864
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	22,804,980	22,804,980	5,293,429	5,293,429
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	2,681,765	2,681,765	3,399,853	3,399,853
Bonos emitidos	111,650,000	111,650,000	116,000,000	116,000,000
Bonos subordinados	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales	122,797,726	122,797,726	117,121,315	117,121,315
Total de pasivos financieros	309,934,471	309,934,471	291,814,597	291,814,597

	Jerarquía del valor razonable			
30 de junio de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	1,856,539	-	1,856,539
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	27,946,958	27,946,958
Inversión en asociadas	-	-	1,885,943	1,885,943
Total de activos financieros	-	1,856,539	29,832,901	31,689,440
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	2,804,980	-	2,804,980
Obligaciones bajo arrandamientos financieros	-	2,681,765	-	2,681,765
Bonos emitidos	-	111,650,000	-	111,650,000
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	122,797,726	-	122,797,726
		-		
Total de pasivos financieros	-	289,934,471	-	289,934,471

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2019	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	17,073,126	-	17,073,126
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	9,163,168	9,163,168
Inversión en asociadas	-	-	1,927,570	1,927,570
Total de activos financieros	-	17,073,126	11,090,738	28,163,864
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Préstamos	-	5,293,429	-	5,293,429
Obligaciones por arrendamientos financieros		3,399,853		3,399,853
Bonos emitidos	-	116,000,000	-	116,000,000
Bonos subordinados	-	50,000,000	-	50,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	117,121,315	-	117,121,315

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

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

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

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

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

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

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

29. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la CINIIF 13. Al 30 de marzo de 2020, los ingresos diferidos eran de B/.2,007,032 (septiembre 2019: B/.1,844,370).

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

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

	Junio 30, 2020 Compilado	Septiembre 30, 2019 Auditado
Saldo al inicio del año	1,844,370	1,999,415
Aumento del año	722,351	1,381,586
Cargos contra la provisión	(559,689)	(1,536,631)
Saldo al final del año	2,007,032	1,844,370

30. Arrendamientos

Activos por derecho a uso

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

Edificios	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Costo:		
Saldo al 1 de octubre de 2019	96,749,296	-
Nuevos contratos	-	-
Retiros	(379,408)	-
Saldo al final del periodo	96,369,888	-
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	-	-
Gasto del periodo	7,666,732	-
Saldo al final del periodo	7,666,732	-
Saldo neto	88,703,156	-

Impacto en los resultados	Junio 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Disminución en gasto arriendo	(8,956,331)	-
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso	7,666,732	-
Aumento en gastos financieros	3,950,754	-
Total	2,661,155	-

Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	**Junio 30, 2020**	**Septiembre 30, 2019**
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	7,666,732	-
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	3,950,754	-
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	913,318	-
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	242,292	-
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	8,756	-
Arriendos pagados por anticipado	76,168	-
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(364,184)	-
	12,493,836	

Pasivos por arrendamientos

	Junio 30, 2020	**Septiembre 30, 2019**
Año 1	6,906,782	-
Año 2	5,287,603	-
Año 3	4,513,797	-
Año 4	4,439,253	-
Año 5	4,588,302	-
Posteriores	65,628,573	-
	91,364,310	-
Porción corriente	6,906,782	-
Porción no corriente	84,457,528	-
	91,364,310	-

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

	Junio 30, 2020	**Septiembre 30, 2019**
Saldo al 1 de octubre de 2019	96,749,296	-
Nuevos contratos		
Disminución	(379,408)	
Pagos	(5,005,578)	-
Saldo al final del periodo	91,364,310	-

31. Compromisos y contingencias

Carta de crédito

El 21 de mayo de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. abrió una carta de crédito irrevocable con Banistmo por el monto de B/. 3,509,362 para garantizar el pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Senior en relación con la emisión pública de bonos corporativos emitida por la Inmobiliaria Don Antonio, S. A., por el monto de B/. 250,000,000. La carta de crédito tiene fecha de expiración el 15 de septiembre de 2020.

Litigios por demandas laborales

Al 30 de junio de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.455,473, (septiembre de 2019 B/.478,223 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%.

32. Gastos de ventas, generales y administrativos

	Junio 30, 2020	Junio 30, 2019
Gasto de personal y beneficios a empleados	52,808,138	52,340,164
Depreciación	13,227,585	12,575,241
Depreciación derecho a uso	7,666,732	-
Gastos de administración y ventas:		
Costos de distribución	4,238,205	3,383,159
Servicios básicos	12,772,571	14,705,622
Suministros	1,858,081	2,388,125
Arriendos y condominios	3,256,187	9,997,590
Mantenimiento	4,977,884	4,672,082
Comisiones	2,935,696	2,871,977
Publicidad	5,448,836	5,218,170
Impuestos y contribuciones	3,026,346	3,013,065
Guardianía	1,170,750	3,997,512
Honorarios y servicios	5,031,485	3,511,983
Otros gastos	5,979,935	7,071,729
	50,695,976	60,831,014
Total	124,398,431	125,746,419

33. Eventos posteriores

El 14 de agosto de 2020, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. registró mediante resolución No. SMV-364-2020 una Emisión Pública de Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.275,000,000. La fecha para la oferta de los Bonos Corporativos para la Serie A (Senior) por B/.140,000,000 y para la Serie C (Subordinada) por

B/.35,320,000 será el 26 de agosto de 2020 y la fecha de la emisión será el 28 de agosto de 2020 (la fecha de Liquidación).

El 22 de agosto de 2020, Inmobiliaria Don Antonio comunicó la redención anticipada de los bonos corporativos por un monto de hasta US$250,000,000 aprobador por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.418-18 del 17 de septiembre de 2018, modificada por la Resolución No. SMV 357-020 de 6 de agosto de 2020 (los Bonos), que realizará la Redención Anticipada de las Series A y C de los Bonos de conformidad con lo dispuesto en la Sección III.A.10 del Prospecto Informativo y la Sección 10 de los términos y condiciones del Bono Serie A del Bono Serie C. La fecha de la redención anticipada será el 28 de agosto de 2020.

El monto a ser redimido es (i) el saldo insoluto a capital de la Serie A de los Bonos, correspondiente a la suma de B/.111,650,000 más los intereses, y la prima de redención (en caso de aplicar), y (ii) el saldo insoluto a capital de la Serie C de los Bonos, correspondiente a la suma de B/.30,000,000 más los intereses, sumas que serán pagadas por el Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, éste, el cual, a su vez, hará los pagos a los Tenedores Registrados por intermedio del Participante de Latin Clear con el que el Tenedor Registrado mantenga la custodia de sus bonos.

34. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 31 de agosto de 2020.

* * * * * *

BGT | BG Trust, Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No.4607 de 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 30125482 de la Sección de Fideicomisos , y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por Inmobiliaria Don Antonio, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Cincuenta Millones de Dólares (US$250,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de junio de 2020, a saber:

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

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

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

4. El total de Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso asciende a la suma de US$119,510,981.88, de los cuales la suma de US$1,619.38 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso, carta de crédito Stand By de US$3,509,362.50 registrada como cuenta de orden fuera del estado de situación financiera del Fideicomiso, y la suma de US$116,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.

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

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

   a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US$1,619.38.

   b) Carta de Crédito Irrevocable *Stand By* emitida por Banistmo, S.A. a favor de BG Trust, Inc., en calidad de fiduciario, por la suma de **US$3,509,362.50** con vencimiento 15 de septiembre de 2020, 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 Dieciséis Millones de Dólares (US$116,000,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.

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

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08028527800006	Jul-20

7. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 120% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de junio de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de: 140.52%.

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

Sep-19	Dic-19	Mar-20
142.35%	144.16%	138.72%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de julio de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada