REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

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

Trimestre Terminado el: 31 de diciembre de 2021

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Resolución No. SMV-364-2020 de 14 de agosto de 2020
TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 270-5500 Fax: 270-0887
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá
CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	reyholdings@smrey.com
PERSONA DE CONTACTO:	Hermes B. Fernández Díaz hfernandez@smrey.com

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las cadenas supermercados: Rey, Romero, Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo las cadenas Metro Plus y Farma Ahorro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de tres (3) meses terminado el 31 de diciembre de 2021

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2022 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-dic-21	31-dic-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**5,887,038**	**17,992,752**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(15,750,646)**	**(5,344,805)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**20,470,425**	**(1,642,802)**
Dividendos y otros:	**-**	**-**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	-
Generación de caja del período	**10,606,817**	**11,005,145**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	11,343,805	10,686,108
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	**21,950,622**	**21,691,253**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación disminuyó en este periodo, en comparación con el mismo del año anterior, en US$ 12.1 MM, debido en parte a la menor venta en comparación con el mismo período del año anterior, cierre por remodelación de Rey 4 Altos en Colón, el incremento en inventarios por nuevas mega promos y el abastecimiento de las tiendas nuevas.

Inversión en activos fijos e intangibles: las inversiones de activos fijos corresponden principalmente al nuevo centro de distribución en Pacora, donde se comenzaron los trabajos de construcción y compras para el equipamiento, remodelaciones de diversas tiendas (Rey 4 Altos) y la construcción del nuevo Rey Bella Vista.

Financiamiento: el incremento en los flujos de financiamiento obedece a los aportes del accionista mayoritario Corporación Favorita registrados durante este período por US$ 24 MM.

B. Recursos de capital

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

La deuda financiera del Grupo se mantiene en US$ 135.9 MM al cierre de diciembre de 2021. La deuda neta de la compañía se ubica en US$ 114.0 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo se aumentó en US$ 23.7 MM hasta US$ 102.9 MM al cierre de diciembre de 2021.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2022 (diciembre 2021)

Las ventas netas acumuladas al primer trimestre del año fiscal 2022 sumaron US$ 165.7, monto que representa un decrecimiento de 9.5% comparado con los US$ 183.1 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. Cabe resaltar que durante los 3 primeros meses del año fiscal 2022 la tienda Rey 4 Altos estuvo cerrada por remodelación a diferencia del mismo período del año anterior que la tienda si estuvo en operación. El margen bruto incrementa en 85 puntos básicos a 26.9% comparado con el mismo período del año anterior de 26.1%. El aumento en margen obedece al cambio del mix de venta con el crecimiento de categorías de mayor margen debido a la recuperación económica del país. La utilidad bruta disminuye en US$ 3.2 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US$ 44.6 MM vs. 47.7 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US$ 4.5 MM durante este período, lo que representa un incremento de 4.5%, US$ 0.2 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 primer trimestre del año fiscal 2022, disminuyeron en US$ 0.2 MM a US$ 32.1 MM. La eficiencia alcanzada en varios procesos ha permitido una reducción de gastos sustancial como lo son: (i) servicios de electricidad, (ii) publicidad efectiva, (iii) servicios profesionales entre otros.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA) al primer trimestre del año fiscal 2022 es de US$ 12.5 MM, generando un margen EBITDA de 7.6% vs. US$ 15.3 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US$ 9.2 MM, con un margen EBITDA de 5.6% vs. US$ 12.3 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 3.4 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US$ 3.5 MM, e intereses por arrendamiento por US$ 1.5 MM.

En general, se observa una ganancia antes de impuestos de US$ 0.3 MM al primer trimestre del fiscal 2022 vs. ganancia antes de impuestos de US$ 3.0 MM para mismo período del año anterior.

D. Análisis de Perspectivas

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

II. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.latinexbolsa.com).

22 de febrero de 2022

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.)

Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2021

"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.)

Índice para los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2021

	Páginas
Informe del contador público	1
Estados Financieros Consolidados:	
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 - 67

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2021. 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

22 de febrero de 2022
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

Activos	**Notas**	**Diciembre 31, 2021**	**Septiembre 30, 2021**
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	21,950,622	11,343,805
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	8	11,005,070	12,575,003
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	493,710	-
Inventarios, netos	9	91,030,100	79,241,641
Otros activos	16	8,911,509	5,693,932
Activos corrientes por impuestos	21	2,780,887	2,780,887
Total de activos corrientes		136,171,898	111,635,268
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	10	253,193,122	240,101,149
Activo por derecho a uso, neto	30	104,095,643	101,855,727
Propiedades de inversión, neto	11	715,303	717,862
Plusvalía	12	42,024,017	42,024,017
Activos intangibles, neto	13	3,099,990	3,458,206
Inversión en asociadas	15	2,482,120	2,501,612
Impuestos por recuperar	16	2,871,020	2,477,157
Impuesto sobre la renta diferido	21	2,907,611	3,474,987
Otros activos	16	10,552,211	10,299,886
Total de activos no corrientes		421,941,037	406,910,603
Total de activos		558,112,935	518,545,871
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por arrendamiento	30	9,974,417	1,631,018
Bonos corporativos	18	1,765,219	1,749,959
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	97,850,032	85,313,891
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	40,724,230	37,257,728
Obligaciones acumuladas	17	5,287,108	7,670,564
Ingresos diferidos	29	1,583,605	1,617,218
Impuestos sobre la renta por pagar		4,504	72,290
Total de pasivos corrientes		157,189,115	135,312,668
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por arrendamiento	30	82,680,612	86,637,005
Bonos corporativos	18	134,208,486	135,958,526
Bonos subordinados	5, 19	55,320,000	55,320,000
Impuesto sobre la renta diferido	21	14,584,500	14,572,689
Provisión por contingencias	22	4,635,985	4,950,535
Provisión para prima de antigüedad	20	6,558,649	6,593,498
Total de pasivos no corrientes		297,988,232	304,032,253
Total de pasivos		455,177,347	439,344,921
Patrimonio:			
Acciones comunes	23	15,824,230	15,824,230
Capital adicional pagado	23	114,904,980	90,904,988
Déficit acumulado		(27,793,622)	(27,528,268)
Total de patrimonio		102,935,588	79,200,950
Total de pasivos y patrimonio		558,112,935	518,545,871

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

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre 2021	2020
INGRESOS:			
Ventas netas de productos	25	165,788,338	183,123,958
Prestación de servicios	25	2,908,217	3,166,591
Total		168,696,555	186,290,549
COSTO DE VENTAS		(125,607,959)	(139,649,758)
UTILIDAD BRUTA		43,088,596	46,640,791
Gastos de administración y ventas	31	(38,963,082)	(39,243,030)
Salarios y beneficios a empleados	31	(17,561,708)	(17,784,003)
Depreciación y amortización	31	(3,450,464)	(4,500,187)
Depreciación derecho a uso	31	(3,567,957)	(2,526,871)
Gastos de ventas generales y administrativos	31	(14,382,953)	(14,431,969)
Otros ingresos	25	1,549,009	1,099,844
Otros gastos		(161,701)	(144,738)
UTILIDAD OPERACIONAL		5,512,822	8,352,867
Ingresos financieros	26	74,502	76,367
Intereses de pasivo por arrendamiento	26, 30	(1,509,854)	(1,406,097)
Gastos financieros	26	(3,743,309)	(3,997,738)
Participación patrimonial en asociadas	15	(19,492)	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		314,669	3,025,399
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta			
Corriente	21	(836)	(485,708)
Diferido	21	(579,187)	(804,045)
Total		(580,023)	(1,289,753)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERIODO		(265,354)	1,735,646

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2020	23	15,824,230	35,905,000	(14,477,905)	37,251,325
Transacciones con accionistas:					
Pérdida del año		-	-	(13,050,363)	(13,050,363)
Capital adicional		-	54,999,988	-	54,999,988
Impuesto complementario pagado		-	-		-
Saldo al 30 de septiembre de 2021		15,824,230	90,904,988	(27,528,268)	79,200,950
Transacciones con accionistas:					
Pérdida del año		-	-	(265,354)	(265,354)
Capital adicional		-	23,999,992	-	23,999,992
Saldo al 31 de diciembre de 2021	23	15,824,230	114,904,980	(27,793,622)	102,935,588

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Notas	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(265,354)	1,735,646
Ajustes por:			
Impuesto sobre la renta corriente	21	836	485,708
Impuesto sobre la renta diferido	21	579,187	804,045
Provisión para obsolescencia	9	1,270,262	1,353,785
Costos de financiamiento	26	3,743,309	3,997,738
Depreciación propiedad planta y equipo	10, 30	3,089,689	4,109,669
Depreciación propiedades de inversión	11	2,559	2,559
Depreciación de activo por derecho a uso	30, 32	3,567,957	2,526,871
Amortización activos intangibles	13	358,216	387,956
Aumento de provisión para prima de antigüedad	20	277,994	288,194
Provisión para pérdidas esperadas	8	-	59,076
Provisión del programa de lealtad de clientes punto de oro	29	331,038	336,601
Pérdida en venta y baja de propiedad, planta y equipo e intangibles		2,186	96,368
Pérdida por participación patrimonial en asociada	15	19,492	-
		12,977,371	16,184,216
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	1,569,933	4,064,297
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	(493,710)	579
Inventarios, neto	9	(13,058,721)	586,261
Otros activos	16	(3,469,902)	(142,650)
Impuesto por recuperar		(393,863)	42,365
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	12,536,141	2,026,330
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	5	3,466,502	1,449,892
Obligaciones acumuladas	17	(2,383,456)	(1,424,845)
Provisión por contingencias	22	(314,550)	(102,724)
Ingresos diferidos	29	(364,651)	(387,829)
Efectivo neto proveniente de las operaciones		10,071,094	22,295,892
Prima de antigüedad pagada	20	(312,843)	(191,652)
Intereses pagados		(3,802,591)	(4,058,884)
Impuesto sobre la renta pagado		(68,622)	(52,604)
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación		5,887,038	17,992,752
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(15,959,401)	(5,432,387)
Adquisición de activos intangibles	13	-	(1,401)
Venta de propiedad, planta y equipo		134,253	12,616
Ingresos financieros	26	74,502	76,367
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(15,750,646)	(5,344,805)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Capital adicional	23	23,999,992	-
Pagos de pasivos por arrendamientos	30	(1,779,567)	(1,642,802)
Pagos de bonos corporativos		(1,750,000)	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		20,470,425	(1,642,802)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		10,606,817	11,005,145
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		11,343,805	10,686,108
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	21,950,622	21,691,253

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

1. Información General

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

El domicilio principal de la Compañía está ubicado en ciudad de Panamá, corregimiento de San Francisco Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey.

2. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(a) Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de octubre de 2021:

- *Definición de Material - Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de los Estados Financieros" y la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores"*: Establece modificaciones a la definición de material, lo cual ayudará a las compañías a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicadas. Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020. El Grupo evaluó la nueva definición y el contenido de sus cuentas anuales, y no se dieron cambios significativos.

- *Modificaciones a la NIIF 16 "Arrendamientos Concesiones de Arrendamiento relacionadas con el Covid-19":* Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Estas concesiones pueden adoptar diversas formas, incluidas las excepciones y aplazamiento de los pagos del arrendamiento. El 28 de mayo de 2020 el Consejo de Normas Internacionales ("IASB") emite la enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios una opción para tratar las concesiones de alquiler que califiquen de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a contabilizar las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en el que se otorgan.

Las Compañías que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de arrendamientos calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en resultados derivados de las concesiones de arrendamientos. Esta modificación tiene fecha de aplicación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. El Grupo evaluó está modificación la cual se encuentra incluida en la Nota 29.

- *Reformas de la Tasa de Interés de Referencia - Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIC 39.* Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar, la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición proporcionan ciertas exenciones en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia.

  Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas. Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Esta reforma y modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes que causen un efecto material en el Grupo en el período actual.

(b) Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no Han Sido Adoptadas por el Grupo

- *Enmienda a la NIIF 16, "Arrendamientos" – Concesiones de Alquiler Relacionadas con el Covid-19 Extensión del expediente práctico.* El 31 de marzo de 2021, el IASB publicó una enmienda adicional para extender la fecha del expediente práctico del 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar dichas concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto resultará en contabilizar la concesión como pagos de arrendamiento variables en el período o períodos en los que ocurre el evento o condición que desencadena el pago reducido. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de abril de 2021.

- *Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2.* Las enmiendas de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluido el reemplazo de un punto de referencia por uno alternativo. Vigencia: Períodos que inician el 1 de enero de 2021.

- *Varias enmiendas de alcance limitado a las NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales a las NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16.*

- *Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros, sobre clasificación de pasivos.* Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio).

La enmienda también aclara el significado de "liquidación" de un pasivo. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

- *Enmiendas de Alcance Limitado a la NIC 1, Declaración de Práctica 2 y NIC 8:* Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

- *Modificación de la NIC 12 – Impuesto Diferido Relacionado con Activos y Pasivos que Surgen de una sola Transacción.* Estas modificaciones requieren que las compañías reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

El Grupo está en el proceso de evaluar el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatarias para el período de 2020 - 2021 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

3. Resumen de las 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. La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas.

También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. El área que involucra un alto grado de juicio o complejidad, o áreas de supuestos y estimaciones significativas para los estados financieros consolidados las cuales se divulgan en la Nota 4.

3.3 Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados de la Compañía y las entidades controladas por Inmobiliaria Don Antonio, S.A. ("el Grupo") (sus subsidiarias).

El control se logra cuando la Compañía:

- 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 Compañía 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 Compañía 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 Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto de la Compañía relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros accionistas u otras partes;
- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Compañía 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 Compañía obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando la Compañía 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 Compañía obtiene el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o la pérdida de cada componente de otro ingreso integral se atribuyen a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Compañía 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 empresas 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 remedición, se reconoce inmediatamente en resultados.

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

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

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

3.5 Combinaciones de Negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Plusvalía

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

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

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

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

La política del Grupo para la plusvalía que surge de la adquisición de una empresa asociada se describe en la Nota 3.5.

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.

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 en la medida que se presta el servicio en un momento determinado.

3.8 Arrendamientos

(i) El Grupo como Arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

- El plazo de arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos de arrendamiento cambien se debe a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

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

Cada vez que el Grupo incurre en una obligación por los costos de desmantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida bajo NIC 37.

Los 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 consolidado de situación financiera. Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "Arriendo y condominios" en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral (véase la nota 28).

(ii) El Grupo como Arrendador

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

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

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

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

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

3.9 Costos Financieros

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados en 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
Maquinaria, equipo y autos	5 – 10 años

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

3.12 Propiedades de Inversión

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

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

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

Edificios	40 años

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

3.13 Activos Intangibles

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

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

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

3.14 Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles sin Incluir Plusvalía

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

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

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

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

Software	7 años

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

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

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

3.15 Inventarios

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

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

3.16 Instrumentos Financieros

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

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

3.17 Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "cuentas por cobrar". La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. El Grupo determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. El Grupo monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua del Grupo de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

3.17.1 Cuentas por Cobrar

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

3.17.2 *Deterioro de Activos Financieros*

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

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

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

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

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

3.18 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 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 incluyen: préstamos, pasivos por arrendamiento, bonos corporativos 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 Compañía 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.

Estos aportes son considerados como un plan de beneficios definidos, donde se miden al valor presente de los pagos futuros esperados respecto de los servicios prestados por los empleados hasta el final del período de información utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Se tiene en cuenta a los niveles esperados de sueldos y salarios futuros, la experiencia de las salidas y los períodos de servicio de los empleados. Los pagos futuros esperados se descuentan utilizando los rendimientos de mercado al final del período utilizando como referencia los bonos del Gobierno de Panamá. Nuevas mediciones como resultado de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se reconocen en el resultado del período.

El aporte al fondo durante el período fue de B/.260,965 (Sept.2021: B/.1,243,674).

Seguro Social
De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, las compañías deben realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social, equivalentes al 12.25% del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por el Estado Panameño para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados. Estas contribuciones son consideradas como un plan de contribución definido, donde el Grupo no debe pagar obligaciones en adición a estas contribuciones.

3.20 Provisiones

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

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

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

3.21 Moneda Funcional y de Presentación

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

3.22 Segmento de Operación

Un segmento operativo es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingreso de las actividades ordinarias e incurrir en costos y gastos, sobre el cual se dispone de información financiera y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Administración para la toma de decisiones sobre la asignación de los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. El Grupo mantiene un solo segmento de operación, que es la venta de mercancía al por menor.

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 Activos Financieros

Cuando se mide la pérdida de crédito esperada ECL, el Grupo utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí. La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento.

Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivos contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito. La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de ECL.

4.3 Deterioro y Obsolescencia de Inventarios

El costo de los inventarios puede no ser recuperable en caso de 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.

La Administración establece la provisión para obsolescencia de inventarios en base a la experiencia histórica y las proyecciones de ventas por categorías/departamentos. Los inventarios que resulten obsoletos en cada período son rebajados de la provisión.

4.4 Arrendamientos

La medición del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento requiere una serie de juicios, entre ellos, se encuentra la determinación del término del arrendamiento y la tasa usada en el descuento de los flujos de efectivo. El plazo del arrendamiento se definió de acuerdo con la información histórica de los contratos y las expectativas de permanencia en cada uno de ellos, lo cual implica un alto grado de incertidumbre debido al uso de información relevante sobre eventos pasados. El Grupo no fue posible obtener la tasa implícita de los contratos de arrendamiento y, por lo tanto, se utiliza una tasa incremental promedio ponderada para descontar los flujos asociados con el arrendamiento.

El Grupo realiza el análisis teniendo en cuenta el plazo del arrendamiento, el entorno económico y la clase de activos subyacentes para determinar el promedio ponderado del tipo de interés incremental del arrendatario.

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. La plusvalía es monitoreada internamente por la Administración para efectos de gestión. Los importes recuperables de las unidades de negocio se han calculado en función de su valor de uso. El cálculo del valor en uso se basa en los supuestos básicos como son: Crecimiento de los ingresos (incluyendo crecimiento en participación de mercado y volumen), proyecciones de los gastos, y tasas de descuento aplicadas a los flujos futuros proyectados.

Los principales supuestos antes descritos pueden cambiar a medida que las condiciones económicas y del mercado cambien. El Grupo estima que los cambios razonablemente posibles en estos supuestos no se espera que afecten el importe recuperable de las unidades de negocio o que disminuya por debajo del valor del importe en libros.

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 es 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.

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Grupo y sus subsidiarias, que son partes relacionadas del Grupo, 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:

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Compras Corporación Favorita C. A. (Última Controladora)	1,948,506	866,719
Compras WRT World Enterprises Inc. (Relacionada)	9,055,619	5,747,081
Servicios de vigilancia - SETREY (Relacionada)	-	1,924
Total de compras	11,004,124	6,615,724

5.2 Cuentas por Cobrar y Pagar Relacionadas

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2020
Cuentas por cobrar:		
Asociada - W S & Asociados Panama, S. A.	493,710	-
Total	493,710	-
Cuentas por pagar:		
Relacionada - Empresas Rey, S. A.	10,609,945	10,609,945
Relacionada - Agroindustrial Rey, S. A.	12,656,889	12,591,806
Relacionada - Rey Holdings Corp.	8,246,703	8,301,466
Relacionada - WRT Word Enterprises	5,788,026	4,004,417
Asociada - W S & Asociados Panama, S. A.	-	869
Ultima controladora - Corporación Favorita C. A.	3,422,667	1,749,225
Total	40,724,230	37,257,728
Bonos subordinados - Accionista	55,320,000	55,320,000
Otros activos - Pagos anticipados		
Asociada - W S & Asociados Panamá, S. A.	2,853,424	3,340,603

Las cuentas por cobrar y pagar con parte 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. Las cuentas por pagar con partes relacionadas son canceladas al vencimiento del plazo de crédito, las mismas se generan por compra de mercadería y pagos de construcción.

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.

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se informe el valor neto en el estado consolidado de situación financiera, solamente si (i) existe en el momento actual un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el valor neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea. Actualmente, el Grupo ha compensado activos y pasivos financieros relacionadas con las cuentas por cobrar y pagar a relacionadas.

5.3 Deudas con Partes Relacionadas

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Bonos subordinados		
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	55,320,000	55,320,000
Total	55,320,000	55,320,000

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

5.4 Compensación del Personal Clave de la Gerencia

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

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31 2020
Salarios y otros beneficios	553,265	755,246

6. Efectivo y Depósitos en Bancos

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Cajas menudas	81,683	64,785
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	616,538	542,885
Fondo de cambio de monedas	518,754	240,030
Cuentas corrientes	20,733,647	10,496,105
Total de efectivo y depósitos en bancos	21,950,622	11,343,805

7. Transacciones no Monetarias

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado consolidado de flujos de efectivo, excepto por las reclasificaciones mencionadas en las notas 12 y 30, la cual no tiene impacto en el estado consolidado de flujos de efectivo.

8. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Tarjetas de crédito y débito	1,760,267	822,854
Clientes	10,508,067	13,015,594
	12,268,334	13,838,448
Provisión para pérdidas esperadas	(1,263,264)	(1,263,445)
Total	11,005,070	12,575,003

Durante los meses de septiembre a diciembre de 2021 se han dado importantes ventas al sector gubernamental bajo la facilidad de pago del programa bono solidario, beca digital.

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 estos saldos incluyen cuentas por cobrar con proveedores con los que se mantiene una relación de negocio recurrente y se originan de las relaciones comerciales que no se consideran deterioradas.

Antigüedad de las Cuentas por Cobrar Comerciales

	Diciembre 31, 2021	**Septiembre 30, 2021**
Por vencer	7,959,114	6,859,625
1 a 30	1,532,454	3,044,821
31 a 60	617,981	2,090,747
61 a 180	500,751	225,338
181 a 360	101,407	161,453
Mayor 360	1,556,627	1,456,464
Total	12,268,334	13,838,448

Movimiento de la Provisión de Pérdidas Esperadas:

	Diciembre 31, 2021	**Septiembre 30, 2021**
Saldo inicial	1,263,445	1,633,158
Incremento de la provisión para pérdidas esperadas	-	167,184
Castigos	(181)	(536,897)
Saldo final	1,263,264	1,263,445

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.

9. Inventarios

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Mercaderías		
Abarrotes	28,197,588	25,052,243
Hogar	7,614,042	7,424,695
Cuidado personal	12,705,458	11,009,347
Cuidado del hogar	7,640,128	7,193,609
Alimentos frescos	12,914,255	9,966,301
Recetario y farmacia	20,034,398	18,590,889
Suministros y otros	1,189,158	708,782
Importaciones en tránsito	3,286,130	1,182,631
Sub-total	93,581,157	81,128,497
Provisión para obsolescencia de inventario	(2,551,057)	(1,886,856)
Total	91,030,100	79,241,641

El movimiento de la provisión para obsolescencia y diferencias de inventarios se presenta a continuación:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2020
Saldo inicial	1,886,856	1,711,710
Incremento en la provisión	1,270,262	5,244,500
Cargos contra la provisión	(606,061)	(5,069,354)
Saldo final	2,551,057	1,886,856

10. Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se presenta a continuación:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Importe neto en libros de:		
Terrenos	68,183,879	68,183,879
Edificios	85,260,476	86,026,306
Mejoras	13,023,938	13,409,486
Maquinaria, equipo y autos	33,987,829	34,527,751
Construcción en proceso	52,737,000	37,953,727
Total neto de depreciación acumulada	253,193,122	240,101,149

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Costo						
Saldo al 30 de septiembre de 2020	66,072,863	121,883,879	26,041,457	141,524,034	5,557,963	361,080,196
Adiciones	-	-	1,956,186	3,049,152	36,637,538	41,642,876
Retiros	-	-	753,223	2,170,896	-	2,924,119
Reclasificaciones	2,111,016	(59,657)	2,302,237	1,886,743	(4,241,774)	1,998,565
Saldo al 30 de septiembre de 2021	68,183,879	121,824,222	29,546,657	144,289,033	37,953,727	401,797,518
Saldo al 30 de septiembre de 2021	68,183,879	121,824,222	29,546,657	144,289,033	37,953,727	401,797,518
Adiciones	-	-	309,731	14,503	15,635,167	15,959,401
Retiros	-	-	487,690	43,229,831	-	43,717,521
Reclasificaciones	-	-	(1,721,073)	4,056,341	(851,894)	1,483,374
Saldo al 31 de diciembre de 2021	68,183,879	121,824,222	27,647,625	105,130,046	52,737,000	375,522,772

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Depreciación acumulada						
Saldo al 30 de septiembre de 2020	-	32,734,599	14,601,968	104,305,597	-	151,642,164
Gasto por depreciación	-	3,063,317	1,961,299	7,518,180	-	12,542,796
Retiros		-	428,540	2,061,273	-	2,489,813
Reclasificaciones	-	-	2,444	(1,222)	-	1,222
Saldo al 30 de septiembre de 2021	-	35,797,916	16,137,171	109,761,282	-	161,696,369
Saldo al 30 de septiembre de 2021	-	35,797,916	16,137,171	109,761,282	-	161,696,369
Gasto por depreciación	-	765,830	478,810	1,845,049		3,089,689
Retiros	-	-	361,801	43,219,281		43,581,082
Reclasificaciones	-	-	(1,630,493)	2,755,167		1,124,674
Saldo al 30 de diciembre de 2021	-	36,563,746	14,623,687	71,142,217	-	122,329,650
Costo neto al 31 de diciembre de 2021	68,183,879	85,260,476	13,023,938	33,987,829	52,737,000	253,193,122
Costo neto al 30 de septiembre 2021	68,183,879	86,026,306	13,409,486	34,527,751	37,953,727	240,101,149

Las obras de construcción en proceso al 31 de diciembre de 2021 corresponden principalmente al nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual en un solo centro. Adicionalmente a trabajos de remodelaciones de algunos locales y nuevas tiendas.

El detalle a continuación:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Mejoras	41,404,360	30,109,553
Neveras y vitrinas	4,501,906	2,869,859
Maquinaria y equipo	2,706,271	1,866,365
Equipo electrónico	2,500,071	1,841,850
Estantería	1,156,297	909,146
Software y licencias	311,608	253,416
Mobiliario y equipo de oficina	146,300	94,038
Equipos	10,187	9,500
Total de contrucción en proceso	52,737,000	37,953,727

Activos Entregados en Garantía
Al 31 de diciembre de 2021, se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente B/.199,328,500 para garantizar bonos del Grupo. (Véase Nota 18). Valor de costo B/.150,166,929.

11. Propiedades de Inversión

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

Costo	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Saldo inicial	790,651	840,727
Reclasificaciones	-	(50,076)
Saldo final	790,651	790,651
Depreciación		
Saldo inicial	72,789	62,553
Gasto de depreciación	2,559	10,236
Saldo final	75,348	72,789
Propiedades de inversión, neto	715,303	717,862

Todas las propiedades de inversión del Grupo se mantienen libres de gravámenes y no se ha evidenciado ningún factor que genere indicios de deterioro en las mismas.

Al 31 de diciembre de 2021, 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. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

A continuación se presenta la jerarquía y el valor razonable de las propiedades de inversión:

Jerarquía del valor razonable

31 de diciembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

30 de septiembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	2,656,750	-	2,656,750

12. Plusvalía

	Diciembre 31, 2021	**Septiembre 30, 2021**
Costo	42,024,017	42,027,017

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

	Diciembre 31, 2021	**Septiembre 30, 2021**
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Empresas Metro, S.A.	27,844,417	27,844,417
Total	42,024,017	42,024,017

Con base en análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados, excepto para la plusvalía asignada a Cermira Enterprise, S. A. la cual ha sido dada de baja al 30 de septiembre 2021.

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 7% 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.

Al 30 de septiembre de 2021, el Grupo identificó que el valor en exceso presentado como plusvalía en Terronal Holdings se debía asignar como Terreno en el momento de la adquisición. Para propósito de presentación se ha realizado las reclasificaciones correspondientes, este error no era material para los estados financieros consolidados del período terminado el 30 de septiembre de 2020 ya que el mismo no impacta el total de activos.

13. Activos Intangibles

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

Costo	**Diciembre 31, 2021**	**Septiembre 30, 2021**
Saldo inicial	17,110,793	18,052,386
Adiciones	-	35,324
Retiros	-	(976,889)
Reclasificaciones	-	(28)
Saldo final	17,110,793	17,110,793
Amortización y deterioro del valor acumulados		
Saldo inicial	13,652,587	12,725,941
Gasto por amortización	358,216	1,533,142
Retiros	-	(606,496)
Reclasificaciones	-	-
Saldo final	14,010,803	13,652,587
Activo intangible neto al final del período	3,099,990	3,458,206

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

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

15. Inversión en Asociadas

Al 31 de diciembre de 2021, las asociadas se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto*	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,791,313	1,791,967
Inversiones Cautivas, S.A.	Bienes raíces	Panamá	50.00%		-
Penonomé Investment	Bienes raíces	Panamá	13.57%	35,426	36,581
Santiago Investment	Bienes raíces	Panamá	16.00%	-	-
W. S. & Asociados	Construcción	Panamá	30.00%	655,381	673,064
				2,482,120	2,501,612

*No hay cambios en proporción de la participación.

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

31 de diciembre de 2021

Asociadas	Fecha de Información Financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-nov-21	5,374,849	375	5,374,474	13,860	15,428	(1,568)	(654)
Inversiones Cautivas, S.A.	30-nov-21	42,231,979	46,595,518	(4,363,539)	47,670	2,879,117	(2,831,447)	-
Penonomé Investment Group	30-nov-21	10,985,213	10,724,149	261,064	611,656	634,588	(22,932)	(1,155)
Santiago Investment Group, S.A.	30-nov-21	2,253,994	6,511,451	(4,257,457)	367,261	542,755	(175,494)	-
W.S. & Asociados Panamá, S.A.	30-nov-21	3,222,097	827,017	2,395,080	4,571,361	2,378,851	2,192,510	(17,683)
Total								(19,492)

30 de septiembre de 2021

Asociadas	Fecha de Información Financiera	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta	Participación reconocida en resultados
Inmobiliaria Mumbai, S.A.	30-sep-21	5,739,298	2,862	5,736,436	11,340	10,946	394	30,261
Inversiones Cautivas, S.A.	30-sep-21	42,311,783	46,207,941	(3,896,158)	3,566	252,793	(249,227)	-
Penonomé Investment Group	30-sep-21	10,711,906	10,442,333	269,573	496,033	510,456	(14,423)	(32,457)
Santiago Investment Group, S.A.	30-sep-21	2,287,812	6,523,442	(4,235,630)	295,013	448,681	(153,668)	-
W.S. & Asociados Panamá, S.A.	30-sep-21	2,769,874	526,330	2,243,544	3,790,190	1,749,216	2,040,974	640,993
Total								638,797

La participación en Inversiones Cautivas ha sido dada de baja ya que, al realizarse el análisis de flujos futuros a valor presente descontados, al costo de capital por los próximos 5 años, se encontró que dichas inversiones se encuentran deterioradas y muestran pérdidas esperadas a futuro por un monto de B/.4,950,535 (Ver Nota 22) que corresponde al valor razonable que deberá asumir el accionista por la deuda financiera por el 50% de participación que tiene Inmobiliaria Don Antonio, S. A., en dicha asociada.

Al 31 de diciembre de 2021, Inversiones Cautivas, S. A. tiene una deuda financiera con Banco General, S. A. por un total de B/.30,465,057, la cual tiene como garantía tangible el activo inmobiliario de Paseo Albrook, el cual cuenta con un avalúo comercial de B/.55,000,000 realizado por A.I.R. Avalúo, S. A. Adicionalmente, este préstamo cuenta con una fianza mancomunada de los accionistas, en la cual Inmobiliaria Don Antonio, S. A., garantiza su pago hasta por la suma B/.15,232,529. (Véase Nota 22).

16. Otros Activos e Impuestos por Recuperar

Otros Activos

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Fondo de cesantía	9,471,544	9,223,704
Pagos anticipados (Nota 5)	8,887,125	5,462,377
Depósitos en garantía	856,060	851,575
Cuentas por cobrar	218,642	218,642
Impuestos de Inmueble y Municipales	4,079	231,555
Reclamo por cobrar	20,305	-
Otros	5,965	5,965
Total	19,463,720	15,993,818
Corriente	8,911,509	5,693,932
No corriente	10,552,211	10,299,886
	19,463,720	15,993,818

En los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2021 se incluyen adelantos por B/.2,853,424 (Sept. 2021: B/.3,340,603) otorgados a la Asociada W. S. & Asociados Panamá, S. A., para la construcción y compras de equipo del Centro de Distribución en Pacora, así como la construcción del Rey Bella Vista, la antigüedad de los mismos no supera los 30 días. El saldo remanente corresponde a anticipos de compras de equipos y no hay concentración con proveedores.

Impuestos por Recuperar

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2021 por B/.2,871,020 (Sept. 2021: B/.2,477,157) 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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Cuentas por pagar comerciales	85,357,467	74,866,621
Intereses por pagar	8,132,266	6,420,474
Otras cuentas por pagar	4,360,299	4,026,796
	97,850,032	85,313,891

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.

En el período que se reporta el Grupo ha implementado una facilidad de pronto pago a la cual se han acogido diversos proveedores de estantería.

Obligaciones Acumuladas

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Beneficios sociales	3,548,975	6,440,646
Caja de Seguro Social de Panamá	1,738,133	1,229,918
	5,287,108	7,670,564

18. Bonos Corporativos

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Año 2022	5,250,000	7,000,000
Año 2023	7,000,000	7,000,000
Año 2024	7,000,000	7,000,000
Año 2025	7,350,000	7,350,000
Año 2026	8,400,000	8,400,000
Año 2027	8,400,000	8,400,000
Año 2028	8,400,000	8,400,000
Año 2029	8,400,000	8,400,000
Año 2030	76,300,000	76,300,000
Total de pagos futuros	136,500,000	138,250,000
Menos: costos de emisión por amortizar	(526,295)	(541,515)
Total	135,973,705	137,708,485
Porción corriente	1,765,219	1,749,959
Porción no corriente	134,208,486	135,958,526
Total	135,973,705	137,708,485

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Saldo inicial	137,708,485	139,397,601
Emisión de bonos	-	-
Costo de emisión de bonos	15,220	60,884
Pagos	(1,750,000)	(1,750,000)
Saldo final	135,973,705	137,708,485

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos setenta y cinco millones de balboas (B/.275,000,000), emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado. La emisión fue dividida en B/.160,000,000 para la Serie A (Senior) y B/.15,000,000 para la Serie B (Senior) y B/.100,000,000 para la Serie C (Subordinada).

Los bonos están garantizados por fianzas solidarias de Rey Holdings Corp., Corporación Favorita C.A. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por serie al 31 de diciembre de 2021:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
A	Resolución No. SMV 364-20 14 de agosto de 2020	136,500,000	Libor 3M + 3.625%, mínimo de 5%	28/08/2030	Ver detalle abajo
Saldo al 31 de diciembre de 2021		136,500,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2021		138,250,000			

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de intereses acumulados es de B/.8,132,266 (Sept. 2021: B/.6,420,474).

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

19. Bonos Subordinados

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos subordinados, hasta la suma de B/.100,000,000. Al 30 de septiembre de 2021, el monto en circulación de los bonos subordinados Serie C asciende a B/.55,320,000. Los bonos subordinados Serie C colocados por B/.55,320,000 pagan una tasa de interés de 12% con vencimiento en agosto de 2050.

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

A continuación se presenta un detalle de las emisiones por Serie de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2021 y septiembre 2021:

Serie	Fecha de colocación	Saldo	Tasa de interés	Vencimiento último pago	Garantías y primera hipoteca y anticresis sobre finca
C	Resolución No. SMV 364-20	55,320,000	12.00%	28/08/2050	Ver detalle arriba
Saldo al 31 de diciembre de 2021		55,320,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2021		55,320,000			

20. Provisión para Prima de Antigüedad

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Saldo inicial	6,593,498	6,446,543
Aumento del período	277,994	820,246
Cargos contra la provisión	(312,843)	(673,291)
Saldo final	6,558,649	6,593,498

El saldo al 31 de diciembre de 2021 en el fondo de cesantía es de B/.9,471,544 (Sept. 2021: B/.9,223,704). Véase Nota 16.

21. Impuesto sobre la Renta

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

En el período fiscal 2015 Inmobiliaria Don Antonio, S. A. realizó la petición de no aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto Sobre la Renta (CAIR), ante la Dirección General de Ingresos (DGI); dicha petición fue rechazada; no obstante, se solicitó una reconsideración ante la DGI. Al cierre del 31 de diciembre de 2021 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, así como la petición de no CAIR, ya que en opinión de la Administración y sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por la DGI están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada solicitud.

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).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene registrado en las utilidades no distribuidas, impuesto pagado sobre dividendos correspondientes al accionista por B/.374,871 (2021: B/.374,871).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 31 de diciembre de 2021, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas que conforman el Grupo.

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

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

	Diciembre 31, 2021	**Diciembre 31, 2020**
Impuesto sobre la renta corriente	-	484,727
Ganancias de capital	836	981
Total Impuesto sobre la renta corriente	836	485,708
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	11,811	52,198
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	136,571	136,571
Arrendamiento	(212,511)	-
Impuesto diferido por bonificación empleados	643,316	615,276
Total impuesto sobre la renta diferido	579,187	804,045
Total del impuesto sobre la renta	580,023	1,289,753

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

	Diciembre 31, 2021	**Septiembre 30, 2021**
Impuesto diferido pasivo, saldo inicial	14,572,689	15,119,350
Menos: Plusvalía	-	(707,307)
Más: Depreciación acelerada de activos	11,811	160,646
Impuesto diferido pasivo, saldo final	14,584,500	14,572,689

Al 31 de diciembre 2021, el Grupo ha reconocido un impuesto sobre la renta diferido activo por B/.2,907,611 (2021: B/.3,474,987) basado en: pérdidas fiscales del período 2019, cuyo saldo a diciembre de 2021 es de B/.1,502,283; (2021 B/.1,638,855) para la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A., diferencias temporaria en activo y pasivo por arrendamiento por B/.1,405,328 (2021 B/.1,192,816) y otras reservas en B/.0.00 (2021: B/.643,316).

El activo corriente por impuestos al 31 de diciembre de 2021 es por B/.2,780,887 y B/.2,780,887 al 30 de septiembre de 2021, 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, 2021	**Reconocido en los resultados**	**Diciembre 31, 2021**
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de propiedad, planta y equipo	10,370,287	11,811	10,382,098
Plusvalía	4,202,402	-	4,202,402
	14,572,689	11,811	14,584,500

	Septiembre 30, 2020	**Reconocido en los resultados**	**Septiembre 30, 2021**
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de propiedad, planta y equipo	10,209,641	160,646	10,370,287
Plusvalía	4,909,709	(707,307)	4,202,402
	15,119,350	(546,661)	14,572,689

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. La falta de presentación del informe anterior será sancionada con multa equivalente al 1% del monto total de las operaciones con partes relacionadas.

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

22. Provisión por Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 se registraron provisiones por contingencias como se detalla:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Provisión para contingencias		
Inversiones Cautivas, S. A.	4,635,985	4,950,535

23. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social autorizado de la Compañía está compuesto por 2, 000,000 de acciones comunes (Sept. 2021: 2, 000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (Sept. 2020: 1,582,423 acciones).

Al 31 de diciembre de 2021 se han recibido dos aportes de capital que ascienden a un total de B/. 23,999,992; (Sept. 2021: B/.54,999,998) cuyo objeto es para proyectos de inversión.

Plan de Acción a Ejecutivo Clave
Al 31 de diciembre de 2021, un ejecutivo clave mantiene un acuerdo sobre 7,500 acciones comunes de la Casa Matriz (Rey Holdings Corp.), las cuales podrían ser ejercidas en mayo de 2022. Las 7,500 acciones correspondientes al período fiscal 2021 se emitieron en junio.

Al 31 de diciembre de 2021, se han emitido 27,500, quedan por emitir 7,500 acciones.

24. Pérdida por Acción

Al 31 de diciembre de 2021, el cálculo de la pérdida por acción básica y diluida está basado en la pérdida de B/.265,354 (Dic. 2020 pérdida: B/.1,735,646) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación, detallado como sigue:

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Ganancia (pérdida) neta	(265,354)	1,735,646
Ganancia (pérdida) por acción básica	(0.17)	1.10
Ganancia (pérdida) por acción diluida	(0.17)	1.10

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Acciones en circulación (ponderados vigentes)	1,582,423	1,582,423
Efecto en acciones:		
Plan de acciones comunes a ejecutivos claves	7,500	7,500
Acciones en circulación diluidas (ponderados vigentes)	1,589,923	1,589,923

25. Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Venta de productos - Punto en el tiempo		
Abarrotes	49,923,444	55,209,409
Alimentos frescos	67,422,351	75,293,173
Hogar	4,165,241	4,431,765
Cuidado personal	11,641,458	12,957,054
Cuidado del hogar	12,337,919	13,841,130
Recetario y OTC	19,706,981	21,029,487
Suministros y Otros	590,944	361,940
Total	165,788,338	183,123,958
Prestación de servicios - A través del tiempo		
Alquileres	556,990	685,014
Otros ingresos	2,351,227	2,481,577
Total	2,908,217	3,166,591
Otros ingresos - Punto en el tiempo		
Comisiones	446,943	366,429
Otros ingresos	1,102,066	733,415
Total	1,549,009	1,099,844

26. Ingresos (Costos) Financieros, Netos

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	8,286	5,293
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	66,216	71,074
	74,502	76,367
Costos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(225,571)	(451,151)
Costos financieros por bonos	(3,489,048)	(3,516,937)
Otros gastos bancarios	(28,690)	(29,650)
	(3,743,309)	(3,997,738)
Intereses de pasivo por arrendamiento	(1,509,854)	(1,406,097)
Total neto	(5,178,661)	(5,327,468)

27. Instrumentos Financieros

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

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

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

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

Categorías de Instrumentos Financieros

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Activos financieros		
Efectivo y saldos en bancos	21,950,622	11,343,805
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 8)	11,005,070	12,575,003
Inversión en asociadas	2,482,120	2,501,612
Pasivos financieros		
Pasivos por arrendamiento	92,655,029	88,268,023
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	40,724,230	37,257,728
Bonos corporativos	136,500,000	138,250,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	97,850,032	85,313,891

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).

Riesgo de Mercado
El Grupo no 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. El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por el bono corporativo por pagar de Inmobiliaria Don Antonio, S. A. El bono corporativo por pagar que devengan tasas de interés variables expone a la Compañía al riesgo de flujo de efectivo.

En cuanto a la descontinuación de la tasa LIBOR, la empresa se encuentra en comunicación con las entidades bancarias para determinar cuál será la tasa futura aplicable para las obligaciones financieras existentes.

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.

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

	Antigüedad de las cuentas por cobrar						
31 de diciembre 2021	**Por Vencer**	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	0.7%	5.3%	2.1%	14.3%	39.5%	57.2%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	7,959,115	1,532,454	617,981	231,958	129,981	1,796,845	12,268,334
Pérdida crediticia esperada	57,329	81,085	12,726	33,176	51,339	1,027,609	1,263,264

	Antigüedad de las cuentas por cobrar						
30 de septiembre de 2021	**Por Vencer**	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	0.5%	2.2%	1.1%	24.0%	30.1%	71.9%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	6,857,615	3,091,665	2,060,962	79,263	326,528	1,422,415	13,838,448
Pérdida crediticia esperada	33,970	67,265	22,662	19,046	98,287	1,022,215	1,263,445

Administración del Riesgo de Liquidez

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

En la Nota 30 se especifican los detalles de las facilidades no utilizadas que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

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.

31 de diciembre de 2021	Promedio tasa de interés	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos corporativos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	3,456,250	3,471,806	6,858,299	66,926,125	102,236,167	182,948,647
Pasivo por arrendamiento		4,847,747	4,855,047	9,147,554	77,209,968	98,108,517	194,168,833
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	97,850,032	-	-	-	-	97,850,032
		106,154,029	8,326,853	16,005,853	144,136,093	200,344,684	474,967,512

30 de septiembre de 2021	Promedio tasa de interés	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos corporativos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	3,497,326	3,456,250	6,921,250	67,058,299	105,512,847	186,445,972
Pasivo por arrendamiento		4,378,372	4,361,088	8,596,015	73,383,121	96,349,444	187,068,040
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	85,313,891	-	-	-	-	85,313,891
		93,189,589	7,817,338	15,517,265	140,441,420	201,862,291	458,827,903

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

31 de diciembre de 2021	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo y depósitos en banco	21,950,622	-	-	-	-	21,950,622
Cuentas por cobrar comerciales	11,005,070	-	-	-	-	11,005,070
	32,955,692	-	-	-	-	32,955,692

30 de septiembre de 2021	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo y depósitos en banco	11,343,805	-	-	-	-	11,343,805
Cuentas por cobrar comerciales	12,575,003	-	-	-	-	12,575,003
	23,918,808	-	-	-	-	23,918,808

28. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

	Diciembre 31, 2021		Septiembre 30, 2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	21,950,622	21,950,622	11,343,805	11,343,805
Cuentas por cobrar comerciales	11,005,070	11,005,070	12,575,003	12,575,003
Total de activos financieros	32,955,692	32,955,692	23,918,808	23,918,808
Pasivos financieros				
Bonos corporativo	136,500,000	136,500,000	138,250,000	138,250,000
Bonos subordinados	55,320,000	55,320,000	55,320,000	55,320,000
Pasivo por arrendamiento	92,655,029	92,655,029	88,268,023	88,268,023
Cuentas por pagar comerciales y otras	97,850,032	97,850,032	85,313,891	85,313,891
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	40,724,230	40,724,230	37,257,728	37,257,728
Total de pasivos financieros	423,049,291	423,049,291	404,409,642	404,409,642

	Jerarquía del valor razonable			
31 de diciembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	21,950,622	-	21,950,622
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	11,005,070	11,005,070
Total de activos financieros	-	21,950,622	11,005,070	32,955,692
Pasivos financieros				
Bonos corporativos	-	136,500,000	-	136,500,000
Bonos subordinados	-	55,320,000	-	55,320,000
Pasivo por arrendamiento	-	92,655,029	-	92,655,029
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	-	97,850,032	97,850,032
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	-	-	40,724,230	40,724,230
Total de pasivos financieros	-	284,475,029	138,574,262	423,049,291

	Jerarquía del valor razonable			
30 de septiembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	-	11,343,805	-	11,343,805
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	12,575,003	12,575,003
Total de activos financieros	-	11,343,805	12,575,003	23,918,808
Pasivos financieros				
Bonos corporativos	-	138,250,000	-	138,250,000
Bonos subordinados	-	55,320,000	-	55,320,000
Pasivo por arrendamiento	-	88,268,023	-	88,268,023
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	-	85,313,891	85,313,891
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	-	-	37,257,728	37,257,728
Total de pasivos financieros	-	281,838,023	122,571,619	404,409,642

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 de recuperación por su naturaleza de corto plazo.

b. Cuentas por cobrar y cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por cobrar y pagar están presentadas a su valor de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

c. Préstamos, bonos corporativos y pasivos por arrendamiento - El valor razonable de las obligaciones financieras del Grupo traídas a valor presente es igual al valor en libros debido a que actualmente el Grupo mantiene tasas muy competitivas comparadas con las tasas actuales del mercado.

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 NIIF 15. Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos diferidos eran de B/.1,583,605 (Sept. 2021: B/.1,617,218).

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

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Saldo inicial	1,617,218	2,102,951
Aumento del año	331,038	1,052,524
Cargos contra la provisión	(364,651)	(1,538,257)
Saldo final	1,583,605	1,617,218

30. Arrendamientos

Las mejoras a las propiedades arrendadas, y el derecho de uso se resumen a continuación:

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Mejoras a las propiedades arrendadas	17,061,925	18,358,966
Activos por derecho de uso	87,033,718	83,496,761
	104,095,643	101,855,727

Activos por Derecho a Uso

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Costo:		
Saldo inicial	98,689,772	100,211,344
Nuevos contratos	6,231,038	42,011,387
Retiros	(225,318)	(43,532,959)
Saldo final	104,695,492	98,689,772
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	15,193,011	9,297,039
Gasto del periodo	2,632,232	10,400,965
Retiros	(163,469)	(4,504,993)
Saldo final	17,661,774	15,193,011
Saldo neto	87,033,718	83,496,761

Impacto en los resultados	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Disminución en gasto arriendo	(3,289,421)	(12,545,071)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso, neto de bajas	2,629,616	8,059,580
Aumento en gastos financieros	1,509,854	5,720,521
Total	850,049	1,235,030

Montos reconocidos en estado consolidado de ganancias o pérdidas	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	2,629,616	8,059,580
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	1,509,854	5,720,521
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	355,032	958,541
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	81,958	284,396
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	17,537	25,193
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(252,426)	(1,063,735)
	4,341,572	13,984,496

Pasivos por Arrendamientos

Pasivos por arrendamientos	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Año 1	18,850,348	17,335,475
Año 2	16,527,398	15,538,417
Año 3	15,816,868	15,048,695
Año 4	15,501,457	14,720,900
Año 5	14,977,802	14,316,145
Posteriores	112,494,960	110,108,408
	194,168,833	187,068,040
Menos: Intereses no devengados	101,513,804	98,800,017
	92,655,029	88,268,023
Porción corriente	9,974,417	1,631,018
Porción no corriente	82,680,612	86,637,005
	92,655,029	88,268,023

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

	Diciembre 31, 2021	Septiembre 30, 2021
Saldo inicial	88,268,023	94,450,537
Nuevos contratos	6,231,038	42,011,387
Bajas contratos	(64,465)	(41,369,351)
Pagos	(1,779,567)	(6,824,550)
Saldo final	92,655,029	88,268,023

Mejoras a las Propiedades Arrendadas
Las mejoras a las propiedades arrendadas se resumen a continuación:

	Diciembre 2021	Septiembre 2021
Costo:		
Reclasificaciones Adopción NIIF		
Saldo al inicio del periodo	41,923,233	42,975,299
Adiciones	-	665,400
Retiros	(58,978)	(1,829,946)
Reclasificaciones	(1,483,374)	112,480
Costos al final del periodo	40,380,881	41,923,233
Depreciación:		
Depreciación acumulada, al inicio del perido	(23,564,267)	(21,487,483)
Depreciación del periodo	(938,341)	(3,627,915)
Retiros	58,978	1,549,909
Reclasificaciones	1,124,674	1,222
Depreciación acumulada, al final del periodo	(23,318,956)	(23,564,267)
Mejoras a local arrendado, neto	17,061,925	18,358,966

Al 30 de septiembre de 2021, el Grupo identificó que la presentación de las mejoras a la propiedad arrendada no se reclasificó a la cuenta del derecho de uso en la fecha de la adopción de la NIIF 16 de Arrendamientos. Para propósito de presentación se han realizado las reclasificaciones correspondientes.

31. Compromisos y Contingencias

Carta de Crédito
El 17 de agosto de 2021, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. firmó un contrato para la emisión de carta de crédito stand by con el Banco Pichincha Panamá, S. A. por el monto de B/.5,000,000 para garantizar el pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Serie A en relación con la emisión pública de bonos corporativos emitida por Inmobiliaria Don Antonio, S. A., por el monto de B/.275,000,000. La carta de crédito tiene fecha de expiración el 17 de agosto de 2022.

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

Los costos de esta infraestructura serán con recursos propios de capital aportado por el accionista mayoritario.

Facilidades Crediticias
El Grupo mantiene contratos de sobregiro por B/.5,200,000 y línea de crédito por B/.15,000,000 ambas con Banco General. Adicionalmente se mantienen las siguientes líneas de crédito: Banistmo por B/.5,000,000, St. Georges Bank por B/.17,000,000 y Bladex por B/.10,000,000.

Litigios por Demandas Laborales
Al 31 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.61,952 (Sept. 2021: B/.61,952) (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

Un detalle de los gastos de venta, generales y administrativos por naturaleza de gasto se presenta a continuación:

Gastos de venta generales y administrativos	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Gasto de personal y beneficios a empleados	17,561,708	17,784,003
Depreciación derecho a uso	3,567,957	2,526,871
Depreciación	3,450,464	4,500,187
Gastos de administración y ventas:		
Servicios básicos	3,858,884	3,629,434
Publicidad	1,792,164	1,391,349
Otros gastos	1,668,205	1,631,705
Mantenimiento	1,648,372	1,758,274
Gastos de distribución	1,363,355	1,708,307
Arriendos y condominios	1,054,001	987,274
Impuestos y contribuciones	1,031,480	980,771
Comisiones	1,016,096	975,220
Suministros	492,079	514,466
Honorarios y servicios	379,121	697,036
Guardianía	79,196	158,133
	14,382,953	14,431,969
Total	38,963,082	39,243,030

33. Eventos Posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de febrero de 2022, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse, de lo cual podemos señalar que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

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 22 de febrero de 2022.

BGT | BG Trust, Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No.4607 de 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 30125482 y Escritura Pública No.3096 de 31 de Julio de 2020 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio Real No. 179919/2020 de la Sección de Fideicomisos, y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por Inmobiliaria Don Antonio, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$275,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es Inmobiliaria Don Antonio, S.A.
2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No.364-2020 de 14 de Agosto de 2020.
3. El monto total registrado es de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US$275,000,000.00), emitidos en Tres (3) series: La Serie A (Senior) será de hasta Ciento Sesenta Millones de Dólares (US$160,000,000.00), y los Bonos Serie B (Senior) serán de hasta Quince Millones de Dólares (US$15,000,000.00) (conjuntamente los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Senior) la Serie C Subordinada, no garantizada, serán de hasta Cien Millones de Dólares (US$100,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US$145,003,285.84, cubre las Series A y B de la Emisión y están conformados por los bienes y/o derechos a favor del Fiduciario, indicados a continuación:

   a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US$3,285.84.

   b) Carta de Crédito Irrevocable Stand By emitida por Banco Pichincha Panamá S.A. a favor de BG Trust, Inc., en calidad de fiduciario, por la suma de US$5,000,000.00 con vencimiento 17 de agosto de 2022, para cumplir con el requisito de Reserva de Servicio de Deuda equivalente al pago trimestral de capital e intereses de los Bonos Senior.

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

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

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

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08028527800007	jul-22

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 120% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de: 124.12.%.

Mar-21	Jun-21	Sep-21
121.02%	121.02%	122.55%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de Febrero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Junnuala Williams
Firma Autorizada

Michelle Núñez
Firma Autorizada