REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

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

Trimestre Terminado el: 30 de junio de 2023

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:	Mallany Y. Peralta A. m.peralta@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 nueve (9) meses terminados el 30 de junio de 2023.

A. Liquidez

A continuación, se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el tercer trimestre del año fiscal 2023 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-jun-23	30-jun-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**34,011,958**	**(2,864,622)**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(76,975,348)**	**(67,350,318)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**41,684,220**	**72,821,272**
Dividendos y otros:	**(990)**	**(3,646)**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(990)	(3,646)
Generación de caja del período	**(1,280,160)**	**2,602,686**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	6,303,381	11,343,805
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	**5,023,221**	**13,946,491**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó en US$ 34.0 MM. Las principales diferencias en el flujo de operación se pueden identificar en el aumento de las cuentas por cobrar por US$ 9.4 MM (principalmente cuentas por cobrar con el gobierno) y el aumento de las cuentas por pagar a proveedores por US$ 11.1 MM.

Inversión en activos fijos e intangibles: el grupo ha invertido cerca de US$ 77 MM vs. el año anterior en las actividades de inversión principalmente por: (i) la construcción de la fase 2 del centro de distribución en Pacora, (ii) inversiones en las remodelaciones de las tiendas (iii) compra de inmuebles para tiendas nuevas.

Financiamiento: el aumento en los flujos de las actividades de financiamiento obedece a aportes del accionista mayoritario Corporación Favorita por US$ 65 MM y una capitalización del accionista mayoritario por US$ 5.9 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 fuentes de financiación con terceros a través de préstamos, emisión de bonos públicos y aportes extraordinarios del accionista mayoritario.

La deuda financiera del Grupo (no incluye los bonos subordinados, ni pasivos por arrendamiento) se mantiene en US$ 126.1 MM al cierre de junio de 2023. La deuda financiera neta de la compañía se ubica en US$ 121.1 MM.

El patrimonio del Grupo disminuyó en US$ 5.2 MM hasta US$ 181.3 MM al cierre de junio de 2023.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2023 (junio 2023)

Las ventas netas de productos acumuladas al tercer trimestre del año fiscal 2023 sumaron US$ 516.9 MM, monto que representa un crecimiento de 7.4% comparado con los US$ 481.1 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto (sin prestación de servicios) se disminuye en 106 puntos básicos a 24.2% comparado con el mismo período del año anterior de 25.2%. La disminución en margen obedece al aumento en costos de productos de mayor rotación y el crecimiento de formatos con menor margen como Mr. Precio y Farma Ahorro. La utilidad bruta (sin prestación de servicios) aumenta en US$ 3.4 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US$ 130.8MM vs. 127.4 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US$ 5.9 MM durante este período, lo que representa un decrecimiento de 2.3%, US$ 137k menos que el mismo período del año anterior.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios y otros gastos (excluye depreciación y amortización) al tercer trimestre del año fiscal 2023, aumentaron nominalmente en US$ 8.1 MM a US$ 104.4 MM. Sin embargo, los gastos como porcentaje de las ventas se mantienen en 20.2%, muy similar al período anterior de 20.0%. Durante este período fiscal la compañía ha incurrido en gastos no recurrentes y gastos no efectivos (bajas de activos) por la terminación de los contratos de alquiler de los cinco centros de distribución que se consolidaron en el nuevo centro de distribución en Pacora.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA) al tercer trimestre del año fiscal 2023 es de US$ 26.3 MM, generando un margen EBITDA de 5.1% vs. US$ 31 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US$ 18.2 MM, con un margen EBITDA de 3.5% vs. US$ 21.2 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 11.1 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US$ 8.3 MM, e intereses por arrendamiento por US$ 2.7 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US$ 11 MM al tercer trimestre del fiscal 2023 vs. pérdida antes de impuestos de US$ 4.5 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 30 de junio de 2023 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa Latinoamericana de Valores (https://www.latinexbolsa.com/es/).

30 de agosto de 2023

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
30 de junio de 2023

"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.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2023
(En balboas)

	Páginas
Informe del Contador Público	1
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas 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 – 66

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria Don Antonio, S. A y Subsidiarias al 30 de junio de 2023 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 30 de junio de 2023. 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.

Mallany H. Peralta A.

Mallany Peralta Araúz
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 0728-2004

30 de agosto de 2023
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023
(En balboas)

	Notas	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	5,023,221	6,303,381
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	21,184,663	11,747,886
Inventarios, netos	9	96,419,648	93,282,143
Activos por impuestos sobre la renta	21	3,509,018	3,509,019
Otros activos	5,16	14,968,629	8,453,173
Total de activos corrientes		141,105,179	123,295,602
Activos no corrientes			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	10	390,988,841	339,173,280
Propiedades de inversión, neto	11	4,732,534	4,441,958
Activos por derecho de uso, neto	30	89,229,132	91,467,867
Plusvalía	12	42,024,017	42,024,017
Activos intangibles, neto	13	1,214,849	2,258,848
Inversión en asociadas	15	11,104,035	4,419,066
Impuestos sobre la renta diferidos	21	2,911,138	3,227,857
Impuestos por recuperar	16	2,469,350	2,394,877
Otros activos	16	11,745,045	11,579,471
Total de activos no corrientes		556,418,941	500,987,241
Total de activos		697,524,120	624,282,843
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Bonos corporativos	18	1,796,821	7,317,423
Pasivos por arrendamientos	30	11,137,535	15,178,315
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	98,376,354	87,294,402
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	108,603,483	36,701,636
Impuestos sobre la renta por pagar		4,965	35,950
Beneficios a empleados	20	5,300,553	6,012,695
Pasivos por contratos	29	410,887	379,332
Total de pasivos corrientes		225,630,598	152,919,753
Pasivos no corrientes			
Bonos corporativos	18	124,250,000	123,830,249
Bonos subordinados	5, 19	73,217,173	68,183,053
Pasivos por arrendamientos	30	67,685,028	66,481,063
Pasivos por contratos	29	1,542,762	1,542,626
Beneficios a empleados	20	7,120,310	6,748,960
Pasivos por impuestos diferidos	21	14,536,396	14,607,676
Provisión por contingencias	22	2,215,371	3,411,371
Total de pasivos no corrientes		290,567,040	284,804,998
Total de pasivos		516,197,638	437,724,751
Patrimonio			
Acciones comunes	23	15,824,230	15,824,230
Capital adicional pagado	23	209,379,977	203,404,977
Déficit acumulado		(43,877,725)	(32,671,115)
Total de patrimonio		181,326,482	186,558,092
Total de pasivos y patrimonio		697,524,120	624,282,843

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

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

Estado Consolidado de Ganancia o Pérdida y Otro Resultado Integral
Por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio 2023	2022	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de junio 2023	2022
Ventas netas de productos	25	166,673,397	159,498,106	516,946,907	481,145,626
Prestación de servicios	25	660,755	584,996	1,981,472	1,654,568
Total		167,334,152	160,083,102	518,928,379	482,800,194
Costo de ventas		(126,462,515)	(120,021,175)	(392,102,903)	(359,867,127)
Utilidad bruta		40,871,637	40,061,927	126,825,476	122,933,067
Gastos de administración y ventas					
Salarios y beneficios a empleados	32	(17,239,843)	(16,981,386)	(54,826,189)	(51,727,233)
Depreciación y amortización	32	(3,743,939)	(3,488,166)	(11,097,422)	(10,557,839)
Depreciación derecho de uso	32	(2,489,744)	(3,297,135)	(8,286,161)	(9,728,070)
Gastos de ventas generales y administrativos	32	(15,872,888)	(14,882,529)	(46,858,901)	(43,745,872)
		(39,346,414)	(38,649,216)	(121,068,673)	(115,759,014)
Otros ingresos	25	1,353,184	1,510,924	3,960,212	4,424,501
Otros gastos		(1,817,124)	(413,139)	(2,785,626)	(875,697)
Utilidad operacional		1,061,283	2,510,496	6,931,389	10,722,857
Ingresos financieros	26	106,171	69,351	286,108	214,399
Gastos financieros	26	(6,133,230)	(5,121,115)	(17,789,225)	(15,468,132)
Participación patrimonial en asociadas	15	366,000	47,877	(388,453)	78,611
Pérdida antes del impuesto a la renta		(4,599,776)	(2,493,391)	(10,960,181)	(4,452,265)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta					
Corriente	21	-	-	-	(1,532)
Diferido	21	46,064	21,456	(245,439)	(638,904)
Años anteriores	21	-	-	-	-
Total		46,064	21,456	(245,439)	(640,436)
Pérdida neta del periodo		(4,553,712)	(2,471,935)	(11,205,620)	(5,092,701)
Pérdida por acción básica	24	(2.88)	(1.56)	(7.08)	(3.22)
Pérdida por acción diluida	24	(2.88)	(1.56)	(7.08)	(3.22)

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2021	23	15,824,230	90,904,988	(27,528,268)	79,200,950
Resultado:					
Pérdida del año		-	-	(5,139,201)	(5,139,201)
Transacciones con accionistas:					
Capital adicional	23	-	112,499,989	-	112,499,989
Impuesto complementario pagado		-	-	(3,646)	(3,646)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		15,824,230	203,404,977	(32,671,115)	186,558,092
Resultado:					
Pérdida del año		-	-	(11,205,620)	(11,205,620)
Transacciones con accionistas:					
Capital adicional pagado	23		5,975,000		5,975,000
Impuesto complementario pagado		-	-	(990)	(990)
Saldo al 30 de junio de 2023	23	15,824,230	209,379,977	(43,877,725)	181,326,482

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Notas	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Actividades de Operación:			
Pérdida del periodo		(11,205,620)	(5,092,701)
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	21	-	1,532
Impuesto sobre la renta diferido	21	245,439	638,904
Provisión para obsolescencia	9	4,014,916	4,082,524
Participación en pérdidas en asociadas	15	388,453	(78,611)
Depreciación propiedades, maquinarias y equipos	10, 30	9,994,134	9,468,593
Pérdidas en ventas y bajas de propiedades, maquinarias, equipos e intangibles		3,185,013	516,516
Depreciación de propiedades de inversión	11	21,172	7,677
Depreciación de activos por derecho de uso	30, 32	8,286,161	9,728,070
Amortización de intangibles	13	1,082,116	1,081,569
Costos de financiamiento	26	17,789,225	15,468,132
Aumento de provisión por beneficios a empleados	20	797,155	750,483
Provisión de contingencias		(1,196,000)	(1,119,164)
Gasto del programa de lealtad de cliente punto de oro	29	1,094,434	942,098
		34,496,598	36,395,622
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	(9,436,777)	317,852
Impuesto por recuperar		(74,473)	97,788
Inventarios	9	(7,152,421)	(16,728,729)
Otros activos	16	(6,681,030)	(11,648,447)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	11,081,952	9,335,938
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	6,901,847	552,048
Beneficios a empleados	20	(712,142)	(2,422,495)
Pasivos por contratos	29	(1,062,743)	(1,611,907)
Efectivo provisto por las operaciones:		27,360,811	14,287,670
Impuesto sobre la renta pagado		(30,984)	(797,450)
Beneficios a empleados	20	(425,805)	(717,972)
Intereses pagados		(12,892,064)	(15,636,870)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		14,011,958	(2,864,622)
Actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades, maquinarias y equipos	10	(69,885,287)	(67,351,277)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(311,748)	-
Incremento de activos intangibles	13	-	(16,833)
Adquisición de mejoras	29	-	(142,791)
Venta de propiedades, maquinarias y equipos		9,001	296,184
Dividendos recibidos de asociadas		50,000	50,000
Inversión en asociadas		(7,123,422)	(400,000)
Ingresos financieros	26	286,108	214,399
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(76,975,348)	(67,350,318)
Actividades de financiamiento:			
Aumento de cuentas por pagar accionistas	5	65,000,000	58,500,008
Pasivos por arrendamientos	30	(4,040,780)	(5,428,727)
Capital adicional pagado	23	5,975,000	24,999,991
Pagos de bonos corporativos	18	(5,250,000)	(5,250,000)
Pago de impuesto complementario		(990)	(3,646)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		61,683,230	72,817,626
Efectivo y equivalentes de efectivo			
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,280,160)	2,602,686
Efectivo al inicio del año		6,303,381	11,343,805
Efectivo al final del período	6	5,023,221	13,946,491

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 C. A.

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:

- *Enmienda a la NIIF 16, "Arrendamientos" - concesiones de alquiler relacionadas con 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. Vigencia: períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2021.

- *Modificaciones a las NIIF 7 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 una tasa de referencia por otra tasa alternativa. Vigencia: períodos que inician el 1 de enero de 2021.

- *Reforma IBOR, enmiendas emitidas a las NIIF 9 (Instrumentos Financieros), NIC 39 (Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición), NIIF 7 (Instrumentos Financieros: Divulgaciones):* Relacionado con el cambio de flujo de efectivo contractual, contabilidad de cobertura y revelaciones de nuevos riesgos asociados a la reforma, entró en vigor a partir del 1 de enero de 2021.

- *NIIF 5 (Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas):* Clasifica una operación como discontinuada en la fecha en que la operación cumple los requisitos para ser clasificada como mantenida para la venta o cuando la entidad ha vendido o dispuesto por otra vía de la operación.

El Grupo evaluó la nueva definición y el contenido de sus cuentas anuales, se dieron cambios significativos con la aplicación de la NIIF 5, con las demás normas no se dieron cambios significativos. 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

- *Mejoras anuales a las normas NIIF – 2018 - 2020:* La NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros; la NIIF 16 Arrendamientos – elimina el ejemplo ilustrativo de los pagos del arrendador en relación con el arrendamiento de mejoras y elimina cualquiera confusión sobre el tratamiento de incentivos de arrendamiento. Vigencia: períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

- *Información a revelar sobre políticas contables:* modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Fecha de vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

- *Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8:* La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Fecha de vigencia: períodos que comiencen o sean 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 2022 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 las 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 revaluación, 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.

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 la 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 el Grupo 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 consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral (véase la nota 32).

(ii) El Grupo como Arrendador

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

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

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

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

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

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, el Grupo 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 Propiedades, Maquinarias y Equipos

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, maquinarias y equipos 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
Maquinarias, equipos y autos	5 – 10 años

Se da de baja una partida de propiedades, maquinarias y equipos 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, maquinarias y equipos 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 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, 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 arrendamientos, bonos corporativos, bonos subordinados 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 Beneficios a Empleados

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 del año al fondo fue de B/.958,715 (Sept. 2022: B/.1,215,023).

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 propiedades, maquinarias y equipos, las provisiones para deudas incobrables, la provisión para deterioro y obsolescencia de inventario, la provisión para pasivos por contratos, cálculo del deterioro de la plusvalía, activos por derecho de uso 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 Propiedades, Maquinarias y Equipos

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 pudo 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:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Corporación Favorita C. A. (Última Controladora)		
Ingresos	198,603	73,275
Compras	6,801,383	6,247,434
Gastos	341,479	-
WRT World Enterprises Inc. (Relacionada)		
Ingresos	160,750	138,159
Compras	26,111,694	23,896,150
Gastos	60,943	8,105
Intereses	103,383	27,719
Agroindustrial Rey, S. A. (Relacionada)		
Ingresos	576,334	393,488
Compras	58,518,350	52,732,360
Gastos	53,411	24,802

5.2 Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar Relacionadas

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Cuentas por pagar		
Accionista - Empresas Rey, S. A.	75,609,944	10,609,944
Relacionada - Agroindustrial Rey, S. A.	9,875,877	10,898,515
Relacionada - Rey Holdings Corp.	8,153,848	8,219,441
Relacionada - WRT Word Enterprises	9,169,564	5,431,349
Asociada - W. S. & Asociados Panama, S. A.	56,838	30,500
Ultima controladora - Corporación Favorita C. A.	5,737,412	1,511,887
	108,603,483	36,701,636
Otros activos - Pagos anticipados		
Asociada - W. S. & Asociados Panamá, S. A. (Nota 16)	5,050,664	1,136,589

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

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

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
Bonos subordinados		
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	55,320,000	55,320,000
Intereses por pagar	17,897,173	12,863,053
	73,217,173	68,183,053
Gastos bonos subordinados	5,034,120	6,730,600

Los bonos subordinados que adeuda Inmobiliaria Don Antonio, S. A. a Rey Holdings Corp., tienen una tasa de interés del 12%, (Véase Nota 19). Al 30 de junio de 2023 el gasto de intereses asciende a B/. 5,034,120 (Sept. 2022: B/. 6,730,600).

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:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Salarios y otros beneficios	908,411	1,170,970

6. Efectivo

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

	Junio, 30 2023	Septiembre 30, 2022
Banco	3,768,839	5,134,188
Cajas	1,254,382	1,169,193
Total de efectivo	5,023,221	6,303,381

7. Transacciones no Monetarias

Al 30 de junio de 2023, 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 10 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

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Clientes	20,941,584	11,631,546
Tarjetas de crédito y débito	977,384	972,372
Empleados	473,156	357,820
	22,392,124	12,961,738
Provisión para pérdidas esperadas	(1,207,461)	(1,213,852)
	21,184,663	11,747,886

Durante los meses de junio 2023 y 2022 se han dado importantes ventas al sector gubernamental bajo la facilidad de pago del programa bono solidario y beca digital. Al 30 de junio de 2023 el saldo asciende a B/. 7,967,257 (Sept. 2022: B/. 2,638,145).

Cuentas Comerciales por Cobrar
Las cuentas comerciales por cobrar 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 Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
Por vencer	7,494,900	8,835,108
1 - 30	3,513,485	1,000,287
31 - 60	3,817,279	472,909
61 - 90	2,404,301	247,024
91 - 120	1,945,777	154,933
Mayor de 120	3,216,382	2,251,477
	22,392,124	12,961,738

Movimiento de la Provisión de Pérdidas Esperadas

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
Saldo inicial	1,213,852	1,263,445
Castigos	(6,391)	(49,593)
Saldo final	1,207,461	1,213,852

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:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Mercaderías		
Abarrotes	29,848,033	30,296,056
Recetario y farmacia	20,731,756	20,399,388
Hogar	13,978,257	11,369,277
Cuidado personal	12,091,575	11,868,845
Alimentos frescos	11,709,002	12,051,879
Cuidado del hogar	5,905,677	5,855,328
Importaciones en tránsito	2,258,953	1,299,188
Suministros y otros	1,017,625	933,943
Sub-total	97,540,878	94,073,904
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventario	(1,121,230)	(791,761)
Total	96,419,648	93,282,143

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Saldo inicial	791,761	1,886,856
Incremento en la provisión	4,499,928	3,816,733
Cargos contra la provisión	(4,170,459)	(4,911,828)
Saldo final	1,121,230	791,761

10. Propiedades, Maquinarias y Equipos, Neto

Las propiedades, maquinarias y equipos se presentan a continuación:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Importe neto en libros de:		
Construcción en proceso	139,811,828	106,656,372
Terrenos	94,401,656	81,984,036
Edificios	84,184,510	86,724,864
Maquinarias, equipos y autos	42,661,731	38,689,703
Mejoras	29,929,116	25,118,305
Total neto de depreciación acumulada	390,988,841	339,173,280

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Costo						
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	13,800,157	3,891,238	315,095	106,326	97,131,636	115,244,452
Retiros	-	(129,363)	(1,290,765)	(44,319,945)	-	(45,740,073)
Reclasificaciones	-	-	16,274,938	14,220,653	(28,428,991)	2,066,600
Saldo al 30 de septiembre de 2022	81,984,036	125,586,097	44,845,925	114,296,067	106,656,372	473,368,497
Saldo al 30 de septiembre de 2022	81,984,036	125,586,097	44,845,925	114,296,067	106,656,372	473,368,497
Adiciones	12,522,813	423,150	625,200	32,409	56,281,717	69,885,289
Retiros	(105,193)	(630,828)	(3,166,310)	(3,711,727)	-	(7,614,058)
Reclasificaciones	-	-	6,700,964	10,849,181	(23,126,262)	(5,576,116)
Saldo al 30 de junio 2023	94,401,656	125,378,419	49,005,779	121,465,930	139,811,828	530,063,611

	Terrenos	Edificios	Mejoras	Maquinaria, equipo y autos	Construcción en proceso	Total
Depreciación acumulada						
Saldo al 30 de septiembre de 2021	-	35,797,916	16,137,171	109,761,282	-	161,696,369
Gasto por depreciación	-	3,063,317	2,326,852	7,196,453	-	12,586,622
Retiros	-	-	(926,237)	(44,106,539)	-	(45,032,776)
Reclasificaciones	-	-	2,189,834	2,755,168	-	4,945,002
Saldo al 30 de septiembre de 2022	-	38,861,233	19,727,620	75,606,364	-	134,195,217
Saldo al 30 de septiembre de 2022	-	38,861,233	19,727,620	75,606,364	-	134,195,217
Gasto por depreciación	-	2,355,174	1,769,724	5,869,239	-	9,994,136
Retiros	-	22,498	2,420,680	2,671,404		5,114,583
Reclasificaciones	-	-	-	-		-
Saldo al 30 de junio 2023	-	41,193,909	19,076,663	78,804,199	-	139,074,771
Costo neto al 30 de junio de 2023	**94,401,656**	**84,184,510**	**29,929,116**	**42,661,731**	**139,811,828**	**390,988,841**
Costo neto al 30 de septiembre 2022	**81,984,036**	**86,724,864**	**25,118,305**	**38,689,703**	**106,656,372**	**339,173,280**

Al 30 de junio de 2023, se han adquirido terrenos en puntos estratégicos para las operaciones de la Compañía por un valor de B/. 12,518,145, como parte de su plan estratégico de crecimiento.

Las obras de construcción en proceso al 30 de junio de 2023 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:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Mejoras	99,892,448	81,562,059
Neveras y vitrinas	11,729,475	9,705,445
Equipo electrónico	9,437,142	7,258,972
Estantería	8,667,629	2,076,872
Maquinarias y equipos	8,633,792	5,505,852
Software y licencias	1,075,437	337,180
Mobiliario y equipo de oficina	366,405	200,492
Equipos	9,500	9,500
Total de contrucción en proceso	139,811,828	106,656,372

Activos Entregados en Garantía
Al 30 de junio de 2023, se han dado en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un valor de mercado de aproximadamente B/.211,669,000 para garantizar bonos del Grupo. (Véase Nota 18). Valor de costo histórico 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, Centro Comercial Las Uvas y Coronado. Estos locales han sido alquilados a terceros.

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Costo		
Saldo inicial	4,524,983	790,651
Adiciones	311,748	3,734,332
Saldo final	4,836,731	4,524,983
Depreciación		
Saldo inicial	83,025	72,789
Gasto de depreciación	21,172	10,236
Saldo final	104,197	83,025
Propiedades de inversión, neto	4,732,534	4,441,958

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 30 de junio de 2023, el Grupo ha adquirido siete locales para propiedades de inversión ubicados en Coronado.

Al 30 de junio de 2023, el valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo se obtuvo a través de un avalúo realizado previamente por 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.

El Grupo mantiene la propiedad de inversión registrada al costo, menos depreciación por las siguientes consideraciones:

- La propiedad es alquilada a terceros, sin plan de vender a corto plazo.
- El Grupo solo administra la propiedad que mantienen y no tienen en sus actividades ni objetivos, la administración de una cartera de propiedades donde se considera en aplicar otro tipo de valoración.
- El Grupo considera que el modelo de costo menos depreciación es adecuado para la operación y para la toma de decisiones.

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

Jerarquía del valor razonable

30 de junio de 2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	6,380,846	-	6,380,846

30 de septiembre de 2022	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros				
Propiedades de inversión	-	6,380,846	-	6,380,846

12. Plusvalía

La plusvalía se detalla a continuación:

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
Costo	42,024,017	42,024,017

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

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
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

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 8.7% WACC (2021: 7%).

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 efectivos posteriores al período de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento anual del 2% (Sept. 2022: 1%). La Administración considera que cualquier posible cambio razonable en las hipótesis claves sobre las que se basa el importe recuperable no causaría que el importe en libros en conjunto excediera el importe recuperable total de la unidad generadora de efectivo.

13. Activos Intangibles

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Costo		
Saldo inicial	17,358,403	17,110,793
Adiciones	-	16,833
Retiros	(84,893)	-
Reclasificaciones	59,033	230,777
Saldo final	17,332,543	17,358,403
Amortización y deterioro del valor acumulado		
Saldo inicial	15,099,555	13,652,587
Gasto por amortización	1,082,116	1,446,968
Retiros	(63,977)	-
Saldo final	16,117,694	15,099,555
Activos intangibles neto al final del período	1,214,849	2,258,848

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de junio de 2023 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 30 de junio de 2023 la inversión en asociadas del Grupo se detalla a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto*	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,781,768	1,785,217
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	109,333	90,351
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	Construcción	Panamá	30.00%	696,227	1,150,213
Papelera La Reforma Panamá, S. A.	Industria de papel	Panamá	30.00%	769,977	769,977
CMGR Los Pueblos, S. A.	Desarrollo inmobiliario	Panamá	47.96%	6,326,444	623,308
Aropecuaria, S. A.	Desarrollo inmobiliario	Panamá	46.00%	1,328,286	-
Promotora La 25, S. A.	Desarrollo inmobiliario	Panamá	46.00%	92,000	-
				11,104,035	4,419,066

* No hay cambios en proporción de la participación.

El Grupo mantiene inversión en la asociada Inversiones Cautivas, S. A. con un porcentaje de participación de 50% y en Santiago Investment Group por 16%, estas inversiones han sido dadas de baja.

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

	30 de junio de 2023							
Asociadas	**Fecha de Información Financiera**	**Activos**	**Pasivos**	**Patrimonio**	**Ingresos**	**Gastos**	**Ganancia (Pérdida) Neta**	**Participación Reconocida en Resultados**
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	30-abr-23	5,346,396	562	5,345,834	5,040	12,202	(7,162)	46,549
Inversiones Cautivas, S. A.	30-abr-23	40,904,040	51,977,296	(11,073,256)	22,382	1,102,645	(1,080,263)	-
Penonomé Investment Group	30-abr-23	10,163,444	9,357,744	805,700	340,908	240,973	99,935	18,983
Santiago Investment Group	30-abr-23	2,118,384	6,511,966	(4,393,582)	163,437	182,852	(19,415)	-
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	31-may-23	3,299,729	978,972	2,320,757	2,322,614	1,238,609	1,084,005	(453,985)
								(388,453)

	30 de septiembre de 2022							
Asociadas	**Fecha de Información Financiera**	**Activos**	**Pasivos**	**Patrimonio**	**Ingresos**	**Gastos**	**Ganancia (Pérdida) Neta**	**Participación Reconocida en Resultados**
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	30-sep-22	5,356,910	722	5,356,188	11,340	26,205	(14,865)	83,252
Inversiones Cautivas, S. A.	30-sep-22	41,422,845	48,402,630	(6,979,785)	52,372	2,384,288	(2,331,916)	-
Penonomé Investment Group	30-sep-22	10,232,455	9,566,642	665,813	1,616,336	1,218,714	397,622	53,768
Santiago Investment Group	30-sep-22	2,146,786	6,512,635	(4,365,849)	347,417	434,068	(86,651)	-
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	30-sep-22	5,177,143	1,343,102	3,834,041	6,199,207	3,029,325	3,169,882	477,149
								638,797

La participación en Inversiones Cautivas ha sido dada de baja en períodos anteriores 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/.2,215,371 (Sept. 2022: B/.3,411,371) (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 30 de junio de 2023, Inversiones Cautivas, S. A. tiene una deuda financiera con Banco General, S. A. por un total de B/. 28,957,249 (Sept. 2022: B/. 30,105,298) 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/. 14,478,625. (Véase Nota 22).

Al 30 de junio de 2023, Papelera La Reforma Panamá, S. A. tienen una deuda financiera con Banco General, S. A. por un total de B/.1,150,000, este préstamo cuenta con una fianza solidaria de Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo ha realizado aportes en concepto de inversión en asociadas a Papelera La Reforma, S. A. por B/.769,977, CMGR Los Pueblos por B/.6,326,444 y Aropecuaria, S. A. por B/. 1,328,286, todas estas empresas están iniciando operaciones y por este motivo no se tiene información financiera.

16. Otros Activos e Impuestos por Recuperar

16.1 Otros Activos

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Fondo de cesantía	10,842,550	10,431,236
Pagos anticipados (Nota 5)	13,689,205	8,061,669
Depósitos en garantía	677,102	922,968
Impuestos de inmueble y municipales	1,121,074	245,899
Cuentas por cobrar	218,642	218,642
Reclamo por cobrar	158,350	145,605
Otros	6,751	6,625
	26,713,674	20,032,644
Corriente	14,968,629	8,453,173
No corriente	11,745,045	11,579,471
	26,713,674	20,032,644

En los pagos anticipados al 30 de junio de 2023, se incluyen adelantos por B/. 5,050,664 (Sept. 2022: B/. 1,136,589) otorgados a la asociada W. S. & Asociados Panamá, S. A., para la construcción y compras de equipo del Centro de Distribución en Pacora y otras, 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.

16. 2 Impuestos por Recuperar

Los impuestos por recuperar al 30 de junio de 2023 por B/.2,469,350 (Sept. 2022: B/.2,394,877) 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 Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Cuentas por pagar comerciales	95,090,927	84,638,571
Otras cuentas por pagar	3,285,427	2,655,831
	98,376,354	87,294,402

El saldo de las otras cuentas por pagar se compone principalmente de estimaciones de gastos tales como publicidad y servicios profesionales.

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

18. Bonos Corporativos

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Año 2023	1,750,000	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	126,000,000	131,250,000
Intereses por pagar	481,792	378,305
Menos: costos de emisión por amortizar	(434,971)	(480,633)
	126,046,821	131,147,672
Porción corriente	1,796,821	7,317,423
Porción no corriente	124,250,000	123,830,249
	126,046,821	131,147,672

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Saldo inicial	131,147,672	137,996,505
Intereses por pagar	103,488	90,285
Amortización de costo de emisión de bonos	45,661	60,882
Pagos	(5,250,000)	(7,000,000)
Saldo final	126,046,821	131,147,672

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 B/.1,000 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 30 de junio de 2023:

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	126,000,000	Libor 3M + 3.625%, mínimo de 5%	28/08/2030	Ver detalle abajo
Saldo al 30 de junio de 2023		126,000,000			
Saldo al 30 de septiembre de 2022		131,250,000			

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 30 de junio de 2023, el saldo de intereses acumulados es de B/.434,971 (Sept. 2022: B/.378,305).

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 junio de 2023, 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 Bonos serie C (Subordinada) no estarán garantizados y estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses mientras existan bonos que integran la Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación.

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por Serie de los bonos subordinados al 30 de junio de 2023:

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	73,217,173	12.00%	28/08/2050	Ver detalle arriba
Saldo al 30 de junio de 2023		73,217,173			
Saldo al 30 de septiembre de 2022		68,183,053			

Al 30 de junio de 2023, el saldo de intereses acumulados es de B/.17,897,173 (Sept. 2022: B/.12,863,053).

20. Beneficios a Empleados

Los beneficios a empleados se detallan a continuación:

20.1 Corrientes

Los beneficios a empleados corrientes se presentan a continuación:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Beneficios sociales	4,004,390	4,773,652
Caja de Seguro Social de Panamá	1,296,163	1,239,043
	5,300,553	6,012,695

20. 2 No corrientes

Los beneficios a empleados no corrientes se presentan a continuación:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Saldo inicial	6,748,960	6,593,498
Aumento del período	797,156	976,317
Cargos contra la provisión	(425,806)	(820,855)
Saldo final	7,120,310	6,748,960

El saldo al 30 de junio de 2023 en el fondo de cesantía es de B/.10,842,550 (Sept. 2022: B/.10,431,236) (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.

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% 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 cuando 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 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene registrado en las utilidades no distribuidas, impuesto pagado sobre dividendos correspondientes al accionista por B/.379,507 (Sept. 2022: B/.378,517).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 30 de junio de 2023, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas que conforman el Grupo.

Durante el período fiscal 2023 se recibió por parte de la Dirección General de Ingresos la resolución No. 201-2225 correspondiente a la sociedad Inmobiliaria Don Antonio, S.A., la resolución No. 201-2194 correspondiente a la sociedad Tiendas de Conveniencia, 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 2022 y 2023.

El activo corriente por impuestos al 30 de junio de 2023 es por B/.3,509,018 y (Sept. 2022: B/.3,509,019), corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

	Junio 30, 2023	**Septiembre 30, 2022**
Impuesto diferido activo, saldo inicial	3,227,857	3,474,987
Ajuste por:		
Pérdidas fiscales	(409,714)	(546,285)
Otras resevas	(375,000)	(268,316)
Arrendamiento	467,995	567,471
Impuesto diferido activo, saldo final	2,911,138	3,227,857

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Ganancias de capital	-	1,532
Total de impuesto sobre la renta corriente	-	1,532
Impuesto diferido por diferencias temporarias:		
Depreciación acelerada de activos fijos	(71,280)	32,044
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	409,714	409,714
Pasivos por arrendamientos	(467,995)	(446,170)
Impuesto diferido por bonificación empleados	375,000	643,316
Total de impuesto sobre la renta diferido	245,439	638,904
Total de impuesto sobre la renta	245,439	640,436

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Impuesto diferido pasivo, saldo inicial	14,607,676	14,572,689
Más: Depreciación acelerada de activos fijos	(71,280)	34,987
Impuesto diferido pasivo, saldo final	14,536,396	14,607,676

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	Septiembre 30, 2022	Reconocido en los resultados	Junio 30, 2023
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de propiedades, maquinaria y equipos	10,405,274	(71,280)	10,333,994
Plusvalía	4,202,402	-	4,202,402
	14,607,676	(71,280)	14,536,396

	Septiembre 30, 2021	Reconocido en los resultados	Septiembre 30, 2022
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de propiedades, maquinaria y equipos	10,370,287	34,987	10,405,274
Plusvalía	4,202,402	-	4,202,402
	14,572,689	34,987	14,607,676

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.

22. Provisión por Contingencias

Al 30 de junio de 2023 se registraron provisiones por contingencias como se detalla:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Provisión por contingencias		
Inversiones Cautivas, S. A. (Nota 15)	2,215,371	3,411,371

23. Patrimonio

Al 30 de junio de 2023, el capital social autorizado del Grupo está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (Sept. 2022: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,423 se encuentran emitidas y en circulación (Sept. 2022: 1,582,423 acciones).

Al 30 de junio de 2023, se han recibido un aporte de capital que ascienden a un total de B/.5,975,000; (Sept. 2022: B/.112,499,989) cuyo objeto es para proyectos de inversión.

24. Pérdida por Acción

Al 30 de junio de 2023, el cálculo de la pérdida por acción básica y diluida está basado en la pérdida de B/.11,205,620 (Junio 2022 pérdida: B/.5,092,701) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación, detallado como sigue:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Pérdida neta	11,205,620	5,092,701
Pérdida por acción básica	7.08	3.22
Pérdida por acción diluida	7.08	3.22
Acciones en circulación (ponderados vigentes)	1,582,423	1,582,423
Efecto en acciones:		
Plan de acciones comunes a ejecutivos claves	-	7,500
Acciones en circulación diluidas (ponderados vigentes)	1,582,423	1,589,923

25. Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales se presentan de la siguiente manera:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Venta de productos - Punto en el tiempo		
Alimentos frescos	207,273,995	192,786,995
Abarrotes	154,531,585	143,194,404
Recetario y farmacia	62,858,328	60,598,812
Cuidado personal	39,135,056	35,160,860
Cuidado del hogar	31,887,044	34,785,371
Hogar	21,203,621	9,125,124
Suministros y otros	57,278	5,494,060
Total	516,946,907	481,145,626
Prestación de servicios - A través del tiempo		
Alquileres	1,981,472	1,654,568
Total	1,981,472	1,654,568
Otros ingresos - Punto en el tiempo		
Comisiones	1,458,651	1,496,692
Otros ingresos	2,501,561	2,927,809
Total	3,960,212	4,424,501

Al 30 de junio de 2023, el Grupo realizó la reclasificación de los descuentos en compra asociados a acuerdos comerciales de los ingresos por prestaciones de servicios al costo de venta. Esta reclasificación ha sido considerada y reflejada igualmente para las cifras correspondientes.

26. Ingresos (Costos) Financieros, Netos

Los ingresos (costos) financieros netos se presentan de la siguiente manera:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	24,464	17,691
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	261,644	196,708
	286,108	214,399
Costos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(602,218)	(627,904)
Costos financieros por bonos	(13,019,683)	(10,330,141)
Intereses de pasivo por arrendamiento	(4,061,570)	(4,427,607)
Otros gastos bancarios	(105,754)	(82,480)
	(17,789,225)	(15,468,132)
Total neto	(17,503,117)	(15,253,733)

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 las notas 18, 19 y el efectivo) 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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Activos financieros		
Efectivo	5,023,221	6,303,381
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	21,184,663	11,747,886
Inversión en asociadas	11,104,035	4,419,066
Pasivos financieros		
Pasivos por arrendamientos	78,822,563	81,659,378
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	108,603,483	36,701,636
Bonos corporativos	126,046,821	131,147,672
Bonos subordinados	73,217,173	68,183,053
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	98,376,354	87,294,402

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. Los bonos corporativos por pagar que devengan tasas de interés variables exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo.

En cuanto a la descontinuación de la tasa LIBOR, el Grupo se encuentra en comunicación con las entidades bancarias para determinar cuál será la tasa futura aplicable para las obligaciones financieras existentes, durante los próximos dos (2) períodos de interés, es decir, durante un período de seis (6) meses contados partir de la referida notificación que realice al Agente de Pago, Registro y Transferencia, se aplicará la Tasa LIBOR del período de interés inmediatamente anterior.

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. 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						
	Por Vencer	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
30 de junio 2023							
Tasa de pérdida esperada	0.6%	2.0%	0.4%	1.8%	1.7%	31.2%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	7,494,900	3,513,485	3,817,279	2,404,301	1,945,777	3,216,382	22,392,124
Pérdida crediticia esperada	43,880	69,417	15,893	43,669	32,542	1,002,060	1,207,461

	Antigüedad de las Cuentas por Cobrar						
	Por Vencer	**<30**	**31 - 60**	**61 - 90**	**91 - 120**	**> 120**	**Total**
30 de septiembre de 2022							
Tasa de pérdida esperada	0.5%	5.8%	12.3%	4.8%	55.0%	42.5%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	8,835,108	1,000,287	472,909	247,024	154,933	2,251,477	12,961,738
Pérdida crediticia esperada	42,793	58,449	58,195	11,921	85,157	957,337	1,213,852

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, así como el monitoreo continuo de los flujos de efectivo actuales.

En la Nota 31 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.

30 de junio de 2023	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%	4,704,994	4,632,279	9,173,553	87,274,719	87,043,536	192,829,081
Pasivos por arrendamientos		3,844,558	3,852,138	7,585,165	68,965,069	79,668,747	163,915,677
Bonos subordinados		-	-	-	-	182,134,187	182,134,187
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	98,376,354	-	-	-	-	98,376,354
		106,925,906	8,484,417	16,758,718	156,239,788	348,846,470	637,255,299

30 de septiembre de 2022	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
Pasivos por arrendamientos		4,158,152	4,065,190	7,629,294	69,866,627	86,304,621	172,023,884
Bonos subordinados		-	-	-	-	188,846,347	188,846,347
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	87,294,402	-	-	-	-	87,294,402
		94,949,880	7,521,440	14,550,544	136,924,926	380,663,815	634,610,605

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

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
30 de junio de 2023						
Efectivo	5,023,221	-	-	-	-	5,023,221
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	21,184,663	-	-	-	-	21,184,663
	26,207,884	-	-	-	-	26,207,884

	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
30 de septiembre de 2022						
Efectivo	6,303,381	-	-	-	-	6,303,381
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	11,747,886	-	-	-	-	11,747,886
	18,051,267	-	-	-	-	18,051,267

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.

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

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

	Junio 30, 2023		Septiembre 30, 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo	5,023,221	5,023,221	6,303,381	6,303,381
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	21,184,663	21,184,663	11,747,886	11,747,886
Total de activos financieros	26,207,884	26,207,884	18,051,267	18,051,267
Pasivos financieros				
Bonos corporativo	126,046,821	124,250,000	131,147,672	131,250,000
Bonos subordinados	73,217,173	73,217,173	68,183,053	68,183,053
Pasivos por arrendamientos	78,822,563	78,822,563	81,659,378	81,659,378
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	98,376,354	98,376,354	87,294,402	87,294,402
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	108,603,483	108,603,483	36,701,636	36,701,636
Total de pasivos financieros	485,066,394	483,269,573	404,986,141	405,088,469

Junio 30, 2023	Jerarquía del Valor Razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros				
Efectivo	-	5,023,221	-	5,023,221
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	-	-	21,184,663	21,184,663
Total de activos financieros	-	5,023,221	21,184,663	26,207,884
Pasivos financieros				
Bonos corporativos	-	126,000,000	-	126,000,000
Bonos subordinados	-	73,217,173	-	73,217,173
Pasivos por arrendamientos	-	78,822,563	-	78,822,563
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	98,376,354	98,376,354
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	108,603,483	108,603,483
Total de pasivos financieros	-	278,039,736	206,979,837	485,019,573

Septiembre 30, 2022	Jerarquía del Valor Razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros				
Efectivo	-	6,303,381	-	6,303,381
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	-	-	11,747,886	11,747,886
Total de activos financieros	-	6,303,381	11,747,886	18,051,267
Pasivos financieros				
Bonos corporativos	-	131,250,000	-	131,250,000
Bonos subordinados	-	68,183,053	-	68,183,053
Pasivos por arrendamientos	-	81,659,378	-	81,659,378
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	87,294,402	87,294,402
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	36,701,636	36,701,636
Total de pasivos financieros	-	281,092,431	123,996,038	405,088,469

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.

d. 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. Pasivos por Contratos

Los pasivos por contratos surgen del programa de lealtad de clientes Punto de Oro, reconocido de conformidad con la NIIF 15, y las tarjetas de regalo prepagadas (gift card) por los clientes; las cuales pueden canjear por bienes. Al 30 de junio de 2023, los pasivos por contratos eran de B/.1,953,649 (Sept. 2022: B/.1,921,958).

El movimiento de los pasivos por contratos es el siguiente:

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Saldo inicial	2,550,629	2,550,629
Aumento del año	2,624,464	2,181,226
Cargos contra la provisión	(3,221,444)	(2,809,897)
Saldo final	1,953,649	1,921,958
Porción corriente	410,887	379,332
Porción no corriente	1,542,762	1,542,626
	1,953,649	1,921,958

30. Arrendamientos

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Mejoras a las propiedades arrendadas	19,319,697	16,849,636
Activos por derecho de uso	69,909,435	74,618,231
	89,229,132	91,467,867

Activos por Derecho a Uso

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Costo:		
Saldo inicial	97,563,707	98,689,772
Nuevos contratos	3,774,351	9,562,417
Retiros	(6,360,698)	(10,688,482)
Saldo final	94,977,360	97,563,707
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	22,945,476	15,193,011
Gasto del periodo	6,088,877	10,288,215
Retiros	(3,966,428)	(2,535,750)
Saldo final	25,067,925	22,945,476
Saldo neto	69,909,435	74,618,231

Impacto en los resultados	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Disminución en gasto arriendo	(8,102,350)	(12,977,248)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso, neto de bajas	5,912,761	9,410,154
Aumento en gastos financieros	4,061,570	5,836,979
Total	1,871,981	2,269,885

Montos reconocidos en estado consolidado de ganancias o pérdidas	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	5,912,761	9,410,154
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	4,061,570	5,836,979
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	1,380,551	1,664,625
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	137,467	217,623
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	211,240	66,193
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(936,018)	(1,030,233)
	10,767,571	16,165,341

Pasivos por Arrendamientos
Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

Pasivos por arrendamientos	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Año 1	15,271,861	15,852,636
Año 2	14,945,560	14,911,739
Año 3	14,567,335	14,591,938
Año 4	14,058,019	14,146,874
Año 5	13,154,607	13,661,577
Posteriores	91,908,295	98,859,120
	163,905,677	172,023,884
Menos: Intereses no devengados	85,083,114	90,364,506
	78,822,563	81,659,378
Porción corriente	11,137,535	15,178,315
Porción no corriente	67,685,028	66,481,063
	78,822,563	81,659,378

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Saldo inicial	81,659,378	88,268,023
Nuevos contratos	3,774,351	9,562,417
Bajas contratos	(2,570,385)	(9,030,793)
Pagos	(4,040,781)	(7,140,269)
Saldo final	78,822,563	81,659,378

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

	Junio 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Costo:		
Saldo al inicio del periodo	36,665,364	41,923,233
Adiciones	-	148,827
Retiros	4,039,723	3,109,320
Reclasificaciones	5,517,083	(2,297,376)
Costos al final del periodo	38,142,724	36,665,364
Depreciación:		
Depreciación acumulada, al inicio del periodo	19,815,728	23,564,267
Depreciación del periodo	2,373,400	3,347,840
Retiros	3,366,101	2,151,377
Reclasificaciones	-	(4,945,002)
Depreciación acumulada, al final del periodo	18,823,027	19,815,728
Propiedades de inversión, neto	19,319,697	16,849,636

El Grupo identificó que la presentación de las mejoras a la propiedad arrendada no se había reclasificado 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.

Las reclasificaciones a propiedades propias surgen de la Nota 10, propiedades, maquinarias y equipos por operaciones recurrentes correspondientes al período 2022 y mejoras bajo arrendamiento financiero.

31. Compromisos y Contingencias

Carta de Crédito
El 26 de agosto de 2022, 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 30 de agosto de 2023.

Construcción
El Grupo pretende llevar a cabo la construcción de un centro de distribución durante el 2022 y 2023.

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 y Bladex por B/.10,000,000.

Litigios por Demandas Laborales
Al 30 de junio de 2023, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.24,318 (Sept. 2022: B/.26,315) (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:

	Junio 30, 2023	Junio 30, 2022
Gastos de venta generales y administrativos		
Salarios y beneficios a empleados	54,826,189	51,727,233
Depreciación y amortización	11,097,422	10,557,839
Depreciación derecho a uso	8,286,161	9,728,070
Gastos de administración y ventas		
Servicios básicos	13,089,322	12,108,577
Mantenimiento	6,681,760	5,550,935
Publicidad	4,788,388	4,373,101
Otros gastos	4,726,001	5,408,269
Gastos de distribución	4,531,217	3,923,636
Comisiones	3,603,304	3,109,807
Arriendos y condominios	3,362,897	3,161,632
Impuestos y contribuciones	3,267,929	3,139,045
Suministros	1,529,122	1,519,615
Honorarios y servicios	996,482	1,229,890
Guardianía	282,479	221,365
	46,858,901	43,745,872
Total	121,068,673	115,759,014

33. Eventos Posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2023 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de agosto de 2023, 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 30 de agosto de 2023.

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 30 de junio de 2023, 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$145,000,606.80, 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$606.80.

   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 26 de agosto de 2023, 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-24

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 30 de junio de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 151.78.%.

Sep-22	dic-22	mar-23
129.09%	147.67%	149.70%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de agosto de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Junnuella Williams
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada