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 septiembre 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 doce (12) meses terminados el 30 de septiembre de 2023.

A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-sep-23	30-sep-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	**20,173,432**	**16,469,401**
Inversión en activos fijos e intangibles:	**(147,097,069)**	**(119,865,899)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	**128,532,954**	**98,359,720**
Dividendos y otros:	**(1,006)**	**(3,646)**
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(1,006)	(3,646)
Generación de caja del período	**1,608,311**	**(5,040,424)**
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	6,303,381	11,343,805
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	**7,911,692**	**6,303,381**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó en US$ 20.0 MM. Las principales diferencias en el flujo de operación se pueden identificar en el aumento de las cuentas por cobrar por US$ 16 MM (principalmente cuentas por cobrar con el gobierno), el aumento de las cuentas por pagar a proveedores por US$ 34 MM y el aumento en inventarios por US$ 17 MM.

Inversión en activos fijos e intangibles: el grupo en su proceso de renovación y reestructuración ha realizado inversiones importantes durante el año fiscal principalmente por: (i) la construcción de la fase 2 del Centro de Distribución en Pacora con nuevas galeras para servicios, mantenimientos, congelados y reciclaje, (ii) inversiones en las remodelaciones de las tiendas y (iii) compra de inmuebles para tiendas nuevas.

Financiamiento: el aumento en los flujos de las actividades de financiamiento obedece a la fusión de la compañía Agroindustrial Rey, S.A. con Inmobiliaria Don Antonio, S.A. donde Inmobiliaria Don Antonio, S.A. absorbe las obligaciones financieras antes reflejadas en el balance general de la compañía Rey Holding Corp. Adicionalmente el capital social de Agroindustrial Rey, S.A. por US$ 36 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 ubica en US$ 140.3 MM al cierre de septiembre de 2023, equivalente a un aumento de US$ 9.1 MM vs. el año anterior debido a la fusión de la compañía Agroindustrial Rey, S.A. La deuda financiera neta de la compañía se ubica en US$ 132.4 MM.

El patrimonio del Grupo disminuyó en US$ 111.7 MM hasta US$ 298.4 MM al cierre de septiembre de 2023.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2023 (septiembre 2023)

Las ventas netas de productos acumuladas al cuarto trimestre del año fiscal 2023 sumaron US$ 687 MM, monto que representa un crecimiento de 6.1% comparado con los US$ 647.7MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto (sin prestación de servicios) se disminuye en 54 puntos básicos a 24.8% comparado con el mismo período del año anterior de 25.3%. 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$ 6.3 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US$ 170.3 MM vs. 164.1 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US$ 8.8 MM durante este período, lo que representa un crecimiento de 4.0%, US$ 0.3 MM más 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 cuarto trimestre del año fiscal 2023, aumentaron nominalmente en US$ 7.9 MM a US$ 138.5 MM. Sin embargo, los gastos como porcentaje de las ventas se mantienen en 20.2%, similar al período anterior de 20.2%. 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 cuarto trimestre del año fiscal 2023 es de US$ 40.5 MM, generando un margen EBITDA de 5.9% vs. US$ 41.9 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US$ 29.9 MM, con un margen EBITDA de 4.4% vs. US$ 28.9 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US$ 18.5 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US$ 10.9 MM, e intereses por arrendamiento por US$ 2.7 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US$ 12.4 MM al cuarto trimestre del fiscal 2023 vs. pérdida antes de impuestos de US$ 4.7 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 septiembre de 2023 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa Latinoamericana de Valores (https://www.latinexbolsa.com/es/).

30 de noviembre 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 septiembre 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 septiembre 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 – 70

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 septiembre 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 septiembre 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 Arauz
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 0728-2004

30 de noviembre 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 septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	7,911,692	6,303,381
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	27,788,356	11,747,886
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	484,993	-
Inventarios, netos	9	105,991,859	93,282,143
Activos por impuestos sobre la renta	22	4,124,462	3,509,019
Otros activos	5,16	13,668,318	8,453,173
Total de activos corrientes		159,969,680	123,295,602
Activos no corrientes			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	10	453,582,306	339,173,280
Propiedades de inversión, neto	11	4,721,029	4,441,958
Activos por derecho de uso, neto	31	92,276,059	91,467,867
Plusvalía	12	42,024,017	42,024,017
Activos intangibles, neto	13	873,025	2,258,848
Inversión en asociadas	15	7,200,027	4,419,066
Impuestos sobre la renta diferidos	22	3,558,737	3,227,857
Impuestos por recuperar	16	2,613,416	2,394,877
Otros activos	5,16	12,622,338	11,579,471
Total de activos no corrientes		619,470,954	500,987,241
Total de activos		779,440,634	624,282,843
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamos	18	1,830,240	-
Bonos corporativos	19	7,055,350	7,317,423
Pasivos por arrendamientos	31	9,956,528	15,178,315
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	121,408,772	87,294,402
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	29,208,643	36,701,636
Impuestos sobre la renta por pagar		5,609	35,950
Beneficios a empleados	21	7,539,207	6,012,695
Pasivos por contratos	30	388,435	379,332
Total de pasivos corrientes		177,392,784	152,919,753
Pasivos no corrientes			
Préstamos	18	14,138,202	-
Bonos corporativos	19	117,250,000	123,830,249
Bonos subordinados	5,20	74,913,653	68,183,053
Pasivos por arrendamientos	31	68,548,991	66,481,063
Cuentas por pagar a accionistas		197,933	-
Pasivos por contratos	30	1,577,701	1,542,626
Beneficios a empleados	21	7,724,461	6,748,960
Pasivos por impuestos diferidos	22	17,592,035	14,607,676
Provisión por contingencias	23	1,879,671	3,411,371
Total de pasivos no corrientes		303,822,647	284,804,998
Total de pasivos		481,215,431	437,724,751
Patrimonio			
Acciones comunes	24	18,278,590	15,824,230
Capital adicional pagado	24	288,879,975	203,404,977
Déficit acumulado		(8,933,362)	(32,671,115)
Total de patrimonio		298,225,203	186,558,092
Total de pasivos y patrimonio		779,440,634	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 el año terminado el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre 2023	2022	Por el periodo de doce meses terminados el 30 de septiembre 2023	2022
Ventas netas de productos	26	170,002,931	166,501,081	686,949,838	647,646,707
Prestación de servicios	26	683,555	609,422	2,665,027	2,263,990
Total		170,686,486	167,110,503	689,614,865	649,910,697
Costo de ventas		(124,577,363)	(123,766,931)	(516,680,266)	(483,634,058)
Utilidad bruta		46,109,123	43,343,572	172,934,599	166,276,639
Gastos de administración y ventas					
Salarios y beneficios a empleados	33	(19,403,738)	(17,318,763)	(74,229,927)	(69,045,996)
Depreciación y amortización	33	(7,385,592)	(3,485,987)	(18,483,014)	(14,043,826)
Depreciación derecho de uso	31, 33	(2,639,041)	(3,029,923)	(10,925,202)	(12,757,993)
Gastos de ventas generales y administrativos	33	(15,182,334)	(16,050,108)	(62,041,235)	(59,795,980)
		(44,610,705)	(39,884,781)	(165,679,378)	(155,643,795)
Otros ingresos	26	2,129,939	1,730,320	6,090,151	6,154,821
Otros gastos		605,543	(940,154)	(2,180,083)	(1,815,851)
Utilidad operacional		4,233,900	4,248,957	11,165,289	14,971,814
Ingresos financieros	27	207,265	71,248	493,373	285,647
Gastos financieros	27	(6,143,679)	(5,259,050)	(23,932,904)	(20,727,182)
Participación patrimonial en asociadas	15	285,466	535,558	(102,987)	614,169
Pérdida antes del impuesto a la renta		(1,417,048)	(403,287)	(12,377,229)	(4,855,552)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta					
Corriente	22	-	-	-	(1,532)
Diferido	22	(137,240)	356,787	(382,679)	(282,117)
Total		(137,240)	356,787	(382,679)	(283,649)
Pérdida neta del periodo		(1,554,288)	(46,500)	(12,759,908)	(5,139,201)
Pérdida por acción básica	25	(0.85)	(0.03)	(6.98)	(3.25)
Pérdida por acción diluida	25	(0.85)	(0.03)	(6.98)	(3.25)

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

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2021	24	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	24	-	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		-	-	(12,759,908)	(12,759,908)
Adquisición de subsidiaria				(160,341)	(160,341)
Transacciones con accionistas:					
Capital adicional pagado	24	2,454,360	85,474,998	36,659,008	124,588,366
Impuesto complementario pagado		-	-	(1,006)	(1,006)
Saldo al 30 de septiembre de 2023	24	18,278,590	288,879,975	(8,933,362)	298,225,203

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Actividades de Operación:			
Pérdida del periodo		(12,759,908)	(5,139,201)
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	22	-	1,532
Impuesto sobre la renta diferido	22	2,653,479	282,117
Provisión para obsolescencia	9	4,740,819	3,816,733
Participación en pérdidas en asociadas	15	102,987	(614,169)
Depreciación propiedades, maquinarias y equipos	10	17,007,062	12,586,622
Pérdidas en ventas y bajas de propiedades, maquinarias, equipos e intangibles		3,255,740	1,369,057
Depreciación de propiedades de inversión	11	32,677	10,236
Depreciación de activos por derecho de uso	31	10,925,202	12,757,993
Amortización de intangibles	13	1,443,275	1,446,968
Costos de financiamiento	27	23,932,904	20,727,182
Aumento de provisión por beneficios a empleados	21	618,298	976,317
Provisión de contingencias	23	(1,531,700)	(1,539,164)
Gasto del programa de lealtad de cliente punto de oro	30	1,454,367	1,272,719
Pérdidas en adquisición de subsidiarias		(160,341)	-
		51,714,861	47,954,942
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	(16,040,470)	827,117
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	(484,993)	-
Impuesto por recuperar		(218,539)	82,280
Inventarios	9	(17,450,535)	(17,857,235)
Otros activos	16	(6,258,012)	(4,038,826)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	34,114,370	9,334,395
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	(7,492,993)	(556,092)
Beneficios a empleados	21	1,526,512	(1,657,869)
Pasivos por contratos	30	(1,410,189)	(1,901,390)
Efectivo provisto por las operaciones:		38,000,012	32,187,322
Impuesto sobre la renta pagado		(645,784)	(766,004)
Beneficios a empleados	22	357,203	(820,855)
Intereses pagados		(17,537,999)	(14,131,062)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		20,173,432	16,469,401
Actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades, maquinarias y equipos	10	(144,392,434)	(115,244,452)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(311,748)	(3,734,332)
Incremento de activos intangibles	13	(11,313)	(16,833)
Adquisición de mejoras		-	(148,827)
Venta de propiedades, maquinarias y equipos		9,001	296,183
Dividendos recibidos de asociadas		90,000	90,000
Inversión en asociadas	15	(2,973,948)	(1,393,285)
Ingresos financieros	27	493,373	285,647
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(147,097,069)	(119,865,899)
Actividades de financiamiento:			
Adquisición de préstamos		15,968,442	-
Aumento de cuentas por pagar accionistas		197,933	-
Pasivos por arrendamientos	31	(5,221,787)	(7,140,269)
Capital adicional pagado	24	87,929,358	112,499,989
Pagos de bonos corporativos		(7,000,000)	(7,000,000)
Pago de impuesto complementario		(1,006)	(3,646)
Adquisición de subsidiaria		36,659,008	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		128,531,948	98,356,074
Efectivo y equivalentes de efectivo			
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		1,608,311	(5,040,424)
Efectivo al inicio del año		6,303,381	11,343,805
Efectivo al final del período	6	7,911,692	6,303,381

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 33).

(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/.1,328,640 (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:

	2023	2022
Corporación Favorita C. A. (Última Controladora)		
Ingresos	200,689	93,510
Compras	9,390,294	8,103,867
Gastos	341,479	-
WRT World Enterprises Inc. (Relacionada)		
Ingresos	293,812	235,966
Compras	36,811,508	32,209,499
Gastos	71,007	29,189
Intereses	170,939	59,008
Compras Agroindustrial Rey, S. A. (Relacionada)	-	71,091,919

5.2 Cuentas por Pagar Relacionadas

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Relacionada - Papelera La Reforma Panamá, S. A.	466,730	-
Relacionada - Tecnolac Group, S. A.	13,075	-
Relacionada - Bjork Panamá, S. A.	5,188	-
Total	484,993	-
Cuentas por pagar		
Accionista - Empresas Rey, S. A.	10,609,944	10,609,944
Relacionada - Agroindustrial Rey, S. A.	-	10,898,515
Relacionada - Rey Holdings Corp.	8,289,217	8,219,441
Relacionada - WRT Word Enterprises	9,176,205	5,431,349
Asociada - W. S. & Asociados Panama, S. A.	44,608	30,500
Ultima controladora - Corporación Favorita C. A.	1,088,669	1,511,887
	29,208,643	36,701,636
Otros activos - Pagos anticipados		
Asociada - W. S. & Asociados Panamá, S. A. (Nota 16)	3,599,517	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

	2023	2022
Bonos subordinados		
Bonos Serie C - Resolución No. SMV 364-20	55,320,000	55,320,000
Intereses por pagar	19,593,653	12,863,053
	74,913,653	68,183,053
Gastos bonos subordinados	6,730,600	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 20). Al 30 de septiembre de 2023 el gasto de intereses asciende a B/. 6,730,600 (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:

	2023	2022
Salarios y otros beneficios	1,083,069	1,398,873

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:

	2023	2022
Banco	6,793,850	5,134,188
Cajas	1,117,842	1,169,193
Total de efectivo	7,911,692	6,303,381

7. Transacciones no Monetarias

Al 30 de septiembre 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 32, 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:

	2023	2022
Clientes	26,943,045	11,631,546
Tarjetas de crédito y débito	1,357,966	972,372
Empleados	516,130	357,820
Otras cuentas por cobrar	19,167	-
	28,836,308	12,961,738
Provisión para pérdidas esperadas	(1,047,952)	(1,213,852)
	27,788,356	11,747,886

Durante los meses de septiembre 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 septiembre de 2023 el saldo asciende a B/. 8,162,893 (2022: B/. 2,368,145).

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

	2023	2022
Por vencer	12,597,625	8,835,108
1 - 30	3,705,945	1,000,287
31 - 60	2,005,879	472,909
61 - 90	2,037,136	247,024
91 - 120	30,450	154,933
Mayor de 120	8,459,273	2,251,477
	28,836,308	12,961,738

Movimiento de la Provisión de Pérdidas Esperadas

	2023	2022
Saldo inicial	1,213,852	1,263,445
Ajuste	379	-
Castigos	(166,279)	(49,593)
Saldo final	1,047,952	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:

	2023	2022
Mercaderías		
Abarrotes	34,573,541	30,296,056
Recetario y farmacia	20,026,377	20,399,388
Hogar	14,085,332	11,369,277
Alimentos frescos	13,981,657	12,051,879
Cuidado personal	12,382,770	11,868,845
Cuidado del hogar	7,357,089	5,855,328
Suministros y otros	2,814,544	933,943
Importaciones en tránsito	1,523,987	1,299,188
Sub-total	106,745,297	94,073,904
Provisión para obsolescencia y diferencias de inventario	(753,438)	(791,761)
Total	105,991,859	93,282,143

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

	2023	2022
Saldo inicial	791,761	1,886,856
Incremento en la provisión	4,740,819	3,816,733
Cargos contra la provisión	(4,779,142)	(4,911,828)
Saldo final	753,438	791,761

10. Propiedades, Maquinarias y Equipos, Neto

Las propiedades, maquinarias y equipos se presentan a continuación:

	2023	2022
Importe neto en libros de:		
Edificios	184,206,023	86,724,864
Terrenos	100,548,472	81,984,036
Maquinarias, equipos y autos	77,457,718	38,689,703
Construcción en proceso	57,698,557	106,656,372
Mejoras	33,671,536	25,118,305
Total neto de depreciación acumulada	453,582,306	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	18,669,629	24,201,561	1,720,009	14,031,846	85,769,389	144,392,434
Retiros	105,193	630,828	3,445,273	9,192,549	-	13,373,843
Reclasificaciones	-	79,978,854	9,930,223	34,411,980	(134,727,204)	(10,406,147)
Saldo al 30 de Septiembre 2023	100,548,472	229,135,684	53,050,884	153,547,344	57,698,557	593,980,941

	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	-	6,090,926	2,349,044	8,567,091		17,007,061
Retiros	-	22,498	2,697,316	8,083,829		10,803,643
Saldo al 30 de Septiembre 2023	-	44,929,661	19,379,348	76,089,626	-	140,398,635
Costo neto al 30 de Septiembre 2023	100,548,472	184,206,023	33,671,536	77,457,718	57,698,557	453,582,306
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 septiembre de 2023, se han adquirido terrenos en puntos estratégicos para las operaciones de la Compañía por un valor de B/. 14,252,908, como parte de su plan estratégico de crecimiento.

Las obras de construcción en proceso al 30 de septiembre 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:

	2023	2022
Mejoras	33,224,194	81,562,059
Neveras y vitrinas	10,263,436	9,705,445
Maquinarias y equipos	5,976,874	5,505,852
Equipo electrónico	4,479,545	7,258,972
Estantería	2,223,866	2,076,872
Software y licencias	1,351,585	337,180
Mobiliario y equipo de oficina	179,057	200,492
Equipos	-	9,500
Total de contrucción en proceso	57,698,557	106,656,372

Activos Entregados en Garantía
Al 30 de septiembre 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 19). Valor de costo histórico B/.150,166,929.

Adquisición de Subsidiaria

Al 1 de julio de 2023, a través de un acuerdo suscrito Inmobiliaria Don Antonio, S. A., realizó la compra del 100% de las acciones de Tipti, S. A., obteniendo el control total de la empresa. Los activos adquiridos y de los pasivos asumidos se detallan a continuación:

	Tipti, S. A. Adquisición
Activos	
Activos corrientes	
Efectivo	151,220
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	23,730
Activos por impuestos corrientes	14,395
Activos no corrientes	
Propiedades, maquinaria y equipos, netos	26,329
Pasivos	
Pasivos corrientes	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26,298
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	135,283
Beneficios a empleados	16,501
Pasivos no corrientes	
Cuentas por pagar a accionistas	197,933
Activos identificables adquiridos netos	160,341

Adquisición de Fusión por Absorción

Al 26 de septiembre de 2023, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. adquiere mediante convenio de fusión por absorción a Agroindustrial, Rey, S. A.
Los activos adquiridos y de los pasivos asumidos se detallan a continuación:

	Agroindustrial Rey, S.A. Fusión
Activos	
Activos corrientes	
Efectivo	330,316
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ne	35,458
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	12,240,041
Inventarios, neto	2,440,936
Activos por impuestos corrientes	346,629
Otros activos	625,197
Activos no corrientes	
Propiedades, maquinaria y equipos, netos	46,207,316
Activos intangibles, neto	11,006
Impuesto por recuperar	3,981
Otros activos	560,537
Pasivos	
Pasivos corrientes	
Préstamos	1,830,240
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,897,830
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	920,678
Beneficios a empleados	381,873
Pasivos no corrientes	
Préstamos	14,138,202
Cuentas por pagar a accionistas	-
Beneficios a empleados	456,362
Pasivos por impuestos diferidos	2,270,800
Activos identificables adquiridos netos	38,905,432

Las adquisiciones y fusiones forman parte de la reorganización de las compañías del Grupo, por lo que no han sido tratados con los lineamientos de la NIIF 3 combinación de negocios.

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, Coronado y Plaza Teremar. Estos locales han sido alquilados a terceros.

	2023	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	32,677	10,236
Saldo final	115,702	83,025
Propiedades de inversión, neto	4,721,029	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 septiembre 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 septiembre 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:

	2023	**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:

	2023	**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 (2022: 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% (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.

	2023	2022
Costo		
Saldo inicial	17,358,403	17,110,793
Adiciones	11,313	16,833
Retiros	(84,895)	-
Reclasificaciones	67,058	230,777
Saldo final	17,351,879	17,358,403
Amortización y deterioro del valor acumulado		
Saldo inicial	15,099,555	13,652,587
Gasto por amortización	1,443,276	1,446,968
Retiros	(63,977)	-
Saldo final	16,478,854	15,099,555
Activos intangibles neto al final del período	873,025	2,258,848

14. Subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias del Grupo al 30 de septiembre 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%
Tipti, S. A.	Entregas de mercancía a domicilio	Panamá	100%

15. Inversión en Asociadas

Al 30 de septiembre 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*	2023	2022
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	Bienes raíces	Panamá	33.33%	1,777,855	1,785,217
Penonomé Investment Group	Bienes raíces	Panamá	13.57%	117,885	90,351
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	Construcción	Panamá	30.00%	937,053	1,150,213
Papelera La Reforma Panamá, S. A.	Industria de papel	Panamá	30.00%	1,000,077	769,977
Tecnolac Group, S. A.	Producción de leche	Panamá	50.00%	3,364,157	-
Bjork Panamá, S.A.	Elaboración de comidas y platos preparados	Panamá	30.00%	3,000	-
CMGR Los Pueblos, S. A.	Desarrollo inmobiliario	Panamá	47.96%	-	623,308
				7,200,027	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:

	2023							
Asociadas	**Fecha de Información Financiera**	**Activos**	**Pasivos**	**Patrimonio**	**Ingresos**	**Gastos**	**Ganancia (Pérdida) Neta**	**Participación Reconocida en Resultados**
Inmobiliaria Mumbai, S. A.	30-sep-23	5,334,606	508	5,334,098	11,340	30,238	(18,898)	82,637
Inversiones Cautivas, S. A.	30-sep-23	39,797,663	49,108,742	(9,311,079)	737,990	2,300,757	(1,562,767)	-
Penonomé Investment Group	30-sep-23	10,216,177	9,347,459	868,718	760,635	581,791	178,844	27,534
Santiago Investment Group	30-sep-23	2,036,106	6,512,971	(4,476,865)	347,576	450,271	(102,695)	-
W.S. & Asociados Panamá, S. A.	30-sep-23	4,295,856	1,172,346	3,123,510	4,493,543	2,606,785	1,886,758	(213,158)
								(102,987)

	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/.1,879,671 (2022: B/.3,411,371) (Ver Nota 23) 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 septiembre de 2023, Inversiones Cautivas, S. A. tiene una deuda financiera con Banco General, S. A. por un total de B/. 28,736,876 (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/. 14,368,438. (Véase Nota 23).

Al 30 de septiembre de 2023, Papelera La Reforma Panamá, S. A. tienen una deuda financiera con Banco General, S. A. por un total de B/.1,249,000, este préstamo cuenta con una fianza solidaria de Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo ha realizado aportes en concepto de inversión en asociadas a Papelera La Reforma, S. A. por B/.1,000,077, Tecnolac Group, S. A. por B/.3,364,158 y Bjork Panamá, S. A. por B/. 3,000 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

	2023	2022
Fondo de cesantía	11,687,955	10,431,236
Pagos anticipados (Nota 5)	12,811,274	8,061,669
Depósitos en garantía	709,124	922,968
Impuestos de inmueble y municipales	659,013	245,899
Cuentas por cobrar	218,642	218,642
Reclamo por cobrar	198,031	145,605
Otros	6,617	6,625
	26,290,656	20,032,644
Corriente	13,668,318	8,453,173
No corriente	12,622,338	11,579,471
	26,290,656	20,032,644

En los pagos anticipados al 30 de septiembre de 2023, se incluyen adelantos por B/. 3,599,517 (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 septiembre de 2023 por B/.2,613,416 (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:

	2023	2022
Cuentas por pagar comerciales	118,522,205	84,638,571
Otras cuentas por pagar	2,886,567	2,655,831
	121,408,772	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. Préstamos

Las obligaciones bancarias por pagar se detallan a continuación:

	2023			2022
	Porción corriente	Porción a largo plazo	Total	Total
Préstamos bancarios:				
Agroindustrial Rey, S. A.				
Banco Nacional de Panamá	1,830,240	14,138,202	15,968,442	17,736,925
Total	1,830,240	14,138,202	15,968,442	17,736,925

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

	2023	2022
Saldo inicial	17,736,925	19,519,969
Intereses pagados	(1,216,605)	(1,033,711)
Gasto de intereses	1,226,387	1,028,932
Pagos de préstamos	(1,778,265)	(1,778,265)
Saldo final	15,968,442	17,736,925

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

Banco Nacional de Panamá

Instrumento	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	2023	2022
Préstamos	31 de marzo de 2031	16,000,000	Libor 6M + 2.75% mínimo 5%	8,141,562	8,409,946
Préstamos	27 de septiembre de 2034	10,673,972	Libor 6M + 2.75% mínimo 5%	7,878,379	8,057,425
Total		26,673,972		16,019,941	16,467,371

19. Bonos Corporativos

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

	2023	2022
Año 2023	-	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	124,250,000	131,250,000
Intereses por pagar	475,101	378,305
Menos: costos de emisión por amortizar	(419,751)	(480,633)
	124,305,350	131,147,672
Porción corriente	7,055,350	7,317,423
Porción no corriente	117,250,000	123,830,249
	124,305,350	131,147,672

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

	2023	2022
Saldo inicial	131,147,672	137,996,505
Intereses por pagar	96,796	90,285
Amortización de costo de emisión de bonos	60,882	60,882
Pagos	(7,000,000)	(7,000,000)
Saldo final	124,305,350	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 septiembre 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	124,250,000	Libor 3M + 3.625%, mínimo de 5%	28/08/2030	Ver detalle abajo
Saldo al 30 de septiembre de 2023		124,250,000			
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 septiembre de 2023, el saldo de intereses acumulados es de B/.475,101 (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.

20. Bonos Subordinados

Mediante Resolución No. SMV 364-20 del 14 de agosto de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S. A. la emisión de bonos subordinados, hasta la suma de B/.100,000,000. Al 30 de septiembre de 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 septiembre 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	74,913,653	12.00%	28/08/2050	Ver detalle arriba
Saldo al 30 de septiembre de 2023		74,913,653			
Saldo al 30 de septiembre de 2022		68,183,053			

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de intereses acumulados es de B/.19,593,653 (2022: B/.12,863,053).

21. Beneficios a Empleados

Los beneficios a empleados se detallan a continuación:

21.1 Corrientes

Los beneficios a empleados corrientes se presentan a continuación:

	2023	2022
Beneficios sociales	6,149,909	4,773,652
Caja de Seguro Social de Panamá	1,389,298	1,239,043
	7,539,207	6,012,695

21. 2 No corrientes

Los beneficios a empleados no corrientes se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	6,748,960	6,593,498
Aumento del período	1,482,839	976,317
Cargos contra la provisión	(507,338)	(820,855)
Saldo final	7,724,461	6,748,960

El saldo al 30 de septiembre de 2023 en el fondo de cesantía es de B/.11,687,955 (2022: B/.10,431,236) (Véase Nota 16).

22. 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 septiembre de 2023, el Grupo mantiene registrado en las utilidades no distribuidas, impuesto pagado sobre dividendos correspondientes al accionista por B/.1,341,201 (2022: B/.378,517).

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 es por B/.4,124,462 y (2022: B/.3,509,019), corresponden a los impuestos sobre la renta estimada pagados anticipadamente por la empresa Inmobiliaria Don Antonio, S. A.

	2023	**2022**
Impuesto diferido activo, saldo inicial	3,227,857	3,474,987
Ajuste por:		
Pérdidas fiscales	(546,285)	(546,285)
Otras resevas	250,000	(268,316)
Arrendamiento	627,165	567,471
Impuesto diferido activo, saldo final	3,558,737	3,227,857

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	2023	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	713,559	34,987
Impuesto diferido por arrastre de pérdida	546,285	546,285
Pasivos por arrendamientos	(627,165)	(567,471)
Impuesto diferido por bonificación empleados	(250,000)	268,316
Total de impuesto sobre la renta diferido	382,679	282,117
Total de impuesto sobre la renta	382,679	283,649

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

	2023	2022
Impuesto diferido pasivo, saldo inicial	14,607,676	14,572,689
Más: Traslado por fusión	2,270,800	-
Más: Depreciación acelerada de activos fijos	713,559	34,987
Impuesto diferido pasivo, saldo final	17,592,035	14,607,676

La conciliación de las diferencias temporarias es como sigue:

	2022	Reconocido en los resultados	2023
Diferencias temporarias:			
Depreciación acelerada de propiedades, maquinaria y equipos	10,405,274	713,559	11,118,833
Traslado por fusión	-	-	2,270,800
Plusvalía	4,202,402	-	4,202,402
	14,607,676	713,559	17,592,035

	2021	Reconocido en los resultados	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.

23. Provisión por Contingencias

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

	2023	2022
Provisión por contingencias		
Inversiones Cautivas, S. A. (Nota 15)	1,879,671	3,411,371

24. Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2023, el capital social autorizado del Grupo está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes (2022: 2,000,000) con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,827,859 se encuentran emitidas y en circulación (2022: 1,582,423 acciones).

Al 30 de septiembre de 2023, se han recibido un aporte de capital que ascienden a un total de B/.85,474,998; (2022: B/.112,499,989) cuyo objeto es para proyectos de inversión.

25. Pérdida por Acción

Al 30 de septiembre de 2023, el cálculo de la pérdida por acción básica y diluida está basado en la pérdida de B/.12,759,908 (2022 pérdida: B/.5,139,201) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación, detallado como sigue:

	2023	2022
Pérdida neta	12,759,908	5,139,201
Pérdida por acción básica	6.98	3.25
Pérdida por acción diluida	6.98	3.25
Acciones en circulación diluidas (ponderados vigentes)	1,827,859	1,582,423

26. Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales se presentan de la siguiente manera:

	2023	2022
Venta de productos - Punto en el tiempo		
Alimentos frescos	277,351,159	258,845,662
Abarrotes	203,084,239	192,557,604
Recetario y farmacia	84,298,906	82,177,173
Cuidado personal	52,190,130	47,080,474
Cuidado del hogar	42,471,849	40,674,198
Hogar	27,481,451	25,080,217
Suministros y otros	72,104	1,231,379
Total	686,949,838	647,646,707
Prestación de servicios - A través del tiempo		
Alquileres	2,665,027	2,263,990
Total	2,665,027	2,263,990
Otros ingresos - Punto en el tiempo		
Comisiones	1,932,359	2,016,068
Otros ingresos	4,157,792	4,138,753
Total	6,090,151	6,154,821

Al 30 de septiembre 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.

27. Ingresos (Costos) Financieros, Netos

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

	2023	2022
Ingresos financieros:		
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	48,313	22,614
Intereses ganados por fondo de cesantía y otros	445,060	263,033
	493,373	285,647
Costos financieros:		
Costos financieros por financiamientos	(706,798)	(784,169)
Costos financieros por bonos	(17,692,727)	(13,993,823)
Intereses de pasivo por arrendamiento	(5,393,067)	(5,836,979)
Otros gastos bancarios	(140,312)	(112,211)
	(23,932,904)	(20,727,182)
Total neto	(23,439,531)	(20,441,535)

28. 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 19, 20 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

	2023	2022
Activos financieros		
Efectivo	7,911,692	6,303,381
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	27,788,356	11,747,886
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	484,993	-
Inversión en asociadas	7,200,027	4,419,066
Pasivos financieros		
Préstamos por pagar	15,968,442	-
Pasivos por arrendamientos	78,505,519	81,659,378
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	29,208,643	36,701,636
Bonos corporativos	124,305,350	131,147,672
Bonos subordinados	74,913,653	68,183,053
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	121,408,772	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 septiembre de 2023							
Tasa de pérdida esperada	1.0%	3.7%	6.0%	0.2%	6.4%	7.8%	
Valor en libros bruto de cuentas por cobrar	12,597,625	3,705,945	2,005,879	2,037,136	30,450	8,459,273	28,836,308
Pérdida crediticia esperada	128,265	136,954	119,836	3,266	1,958	657,673	1,047,952

	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.

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
Préstamos por pagar	LIBOR 6M + 2.75%, mínimo 5%	742,709	734,365	1,449,450	12,595,606	6,039,353	21,561,483
Bonos corporativos	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5%	4,587,492	4,587,492	9,035,327	85,962,079	82,999,132	187,171,522
Pasivos por arrendamientos		3,872,720	3,836,555	7,624,937	69,151,979	77,522,271	162,008,462
Bonos subordinados		-	-	-	-	178,741,227	178,741,227
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0%	121,408,772	-	-	-	-	121,408,772
		130,611,693	9,158,412	18,109,714	167,709,664	345,301,983	670,891,466

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.

2023	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
Efectivo	7,911,692	-	-	-	-	7,911,692
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	27,788,356	-	-	-	-	27,788,356
	35,700,048	-	-	-	-	35,700,048

2022	Menos de 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Sin vencimiento	Total
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

29. 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Activos financieros				
Efectivo	7,911,692	7,911,692	6,303,381	6,303,381
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	27,788,356	27,788,356	11,747,886	11,747,886
Cuentas por cobrar a compañias relacionadas	484,993	484,993	-	-
Total de activos financieros	36,185,041	36,185,041	18,051,267	18,051,267
Pasivos financieros				
Préstamos	15,968,442	15,968,442	-	-
Bonos corporativo	124,305,350	124,250,000	131,147,672	131,250,000
Bonos subordinados	74,913,653	74,913,653	68,183,053	68,183,053
Pasivos por arrendamientos	78,505,519	78,505,519	81,659,378	81,659,378
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	121,408,772	121,408,772	87,294,402	87,294,402
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	29,208,643	29,208,643	36,701,636	36,701,636
Total de pasivos financieros	444,310,379	444,255,029	404,986,141	405,088,469

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros				
Efectivo	-	7,911,692	-	7,911,692
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	-	-	27,788,356	27,788,356
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	-	484,993	484,993
Total de activos financieros	-	7,911,692	28,273,349	36,185,041
Pasivos financieros				
Préstamo	-	15,968,442	-	15,968,442
Bonos corporativos	-	124,250,000	-	124,250,000
Bonos subordinados	-	74,913,653	-	74,913,653
Pasivos por arrendamientos	-	78,505,519	-	78,505,519
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	121,408,772	121,408,772
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	29,208,643	29,208,643
Total de pasivos financieros	-	293,637,614	150,617,415	444,255,029

	Jerarquía del Valor Razonable			
2022	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.

30. 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 septiembre de 2023, los pasivos por contratos eran de B/.1,966,136 (2022: B/.1,921,958).

El movimiento de los pasivos por contratos es el siguiente:

	2023	2022
Saldo inicial	1,921,958	2,550,629
Aumento del año	3,079,412	2,181,226
Cargos contra la provisión	(3,035,234)	(2,809,897)
Saldo final	1,966,136	1,921,958
Porción corriente	388,435	379,332
Porción no corriente	1,577,701	1,542,626
	1,966,136	1,921,958

31. Arrendamientos

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

	2023	2022
Mejoras a las propiedades arrendadas	23,320,349	16,849,636
Activos por derecho de uso	68,955,710	74,618,231
	92,276,059	91,467,867

Activos por Derecho a Uso

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

	2023	2022
Costo:		
Saldo inicial	97,563,707	98,689,772
Nuevos contratos	4,763,568	9,562,417
Retiros	(6,742,267)	(10,688,482)
Saldo final	95,585,008	97,563,707
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	22,945,476	15,193,011
Gasto del periodo	7,914,775	10,288,215
Retiros	(4,230,953)	(2,535,750)
Saldo final	26,629,298	22,945,476
Saldo neto	68,955,710	74,618,231

Impacto en los resultados	**2023**	**2022**
Disminución en gasto arriendo	(10,614,854)	(12,977,248)
Aumento en depreciación del activo por derecho de uso, neto de bajas	7,730,450	9,410,154
Aumento en gastos financieros	5,393,067	5,836,979
Total	2,508,663	2,269,885

Montos reconocidos en estado consolidado de ganancias o pérdidas	**2023**	**2022**
Gastos de depreciación en activos por derechos de uso	7,730,450	9,410,154
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	5,393,067	5,836,979
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	1,688,203	1,664,625
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	187,636	217,623
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.	303,091	66,193
Ingresos por subarrendar activos por derechos de uso	(1,262,635)	(1,030,233)
	14,039,812	16,165,341

Pasivos por Arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

Pasivos por arrendamientos	2023	2022
Año 1	15,334,212	15,852,636
Año 2	15,038,012	14,911,739
Año 3	14,624,718	14,591,938
Año 4	14,138,706	14,146,874
Año 5	13,013,325	13,661,577
Posteriores	89,859,489	98,859,120
	162,008,462	172,023,884
Menos: Intereses no devengados	83,502,943	90,364,506
	78,505,519	81,659,378
Porción corriente	9,956,528	15,178,315
Porción no corriente	68,548,991	66,481,063
	78,505,519	81,659,378

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

	2023	2022
Saldo inicial	81,659,378	88,268,023
Nuevos contratos	4,696,886	9,562,417
Bajas contratos	(2,628,958)	(9,030,793)
Pagos	(5,221,787)	(7,140,269)
Saldo final	78,505,519	81,659,378

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

	2023	2022
Costo:		
Saldo al inicio del periodo	36,665,364	41,923,233
Adiciones	-	148,827
Retiros	4,039,723	3,109,320
Reclasificaciones	10,339,088	(2,297,376)
Costos al final del periodo	42,964,729	36,665,364
Depreciación:		
Depreciación acumulada, al inicio del periodo	19,815,728	23,564,267
Depreciación del periodo	3,194,753	3,347,840
Retiros	3,366,101	2,151,377
Reclasificaciones	-	(4,945,002)
Depreciación acumulada, al final del periodo	19,644,380	19,815,728
Propiedades de inversión, neto	23,320,349	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.

32. Compromisos y Contingencias

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 septiembre de 2023, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. mantiene pendiente demandas laborales por un total de B/.24,318 (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%.

Litigios por Demandas Comerciales
Al 30 de septiembre de 2023, Inmobiliaria Don Antonio, S. A. se encuentra en un proceso judicial contra la empresa Arenosa Fruit Company S. A. Este proceso se encuentra aún en trámite y carece de sentencia ejecutoriada. El día lunes 13 de noviembre de 2023 se presentó recurso de casación.
Como parte del proceso se ordenó una medida cautelar de secuestro contra Inmobiliaria Don Antonio, S. A. que no supera siquiera el dos por ciento (2%) del patrimonio neto de la empresa al 30 de septiembre de 2023.

33. Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

	2023	2022
Gastos de venta generales y administrativos		
Salarios y beneficios a empleados	74,229,927	69,045,996
Depreciación y amortización	18,483,014	14,043,826
Depreciación derecho a uso	10,925,202	12,757,993
Gastos de administración y ventas		
Servicios básicos	17,577,393	16,444,671
Mantenimiento	8,392,796	7,625,189
Publicidad	6,189,890	5,880,929
Otros gastos	6,607,073	7,541,493
Gastos de distribución	5,946,545	5,351,459
Comisiones	4,798,429	4,225,013
Arriendos y condominios	4,350,734	4,335,597
Impuestos y contribuciones	4,325,626	4,288,652
Suministros	2,088,513	2,138,509
Honorarios y servicios	1,416,070	1,667,247
Guardianía	348,166	297,221
	62,041,235	59,795,980
Total	165,679,378	155,643,795

34. Eventos Posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre 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 noviembre 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.

35. Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 30 de noviembre de 2023.

CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

Contenido **Página**

Estado de situación financiera consolidado	2
Estado de resultado integral consolidado	4
Estado de cambios en el patrimonio consolidado	5
Estado de flujos de efectivo consolidado	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

C.S.V. FAV100ED37B7155BF6F22AA1E8B3CA0A96E5492969

CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ACTIVOS	**Notas**	**30/09/23**	**31/12/22**
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		47,824	47,241
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	249,577	277,470
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	28	2,162	7,481
Inversiones en activos financieros	6	152,642	319,026
Inventarios	7	582,236	573,135
Activos por impuestos corrientes	18	40,488	5,343
Otros activos		41,871	26,171
Total activos corrientes		1,116,800	1,255,867
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inversiones en activos financieros	6	9,044	5,588
Propiedades, maquinaria y equipos	8	1,668,196	1,526,847
Propiedades de inversión	9	138,792	141,679
Activos por derecho de uso	10	230,063	231,653
Crédito mercantil (Goodwill)	11	42,571	42,571
Activos intangibles	12	102,008	105,978
Inversiones en asociadas	13	64,412	44,373
Activos por impuestos diferidos		17,491	17,341
Activos por impuestos no corrientes	18	2,472	2,416
Otros activos		46,784	44,567
		2,321,833	2,163,013
TOTAL		3,438,633	3,418,880

Ver notas a los estados financieros consolidados

C.S.V. FAV100ED37B7155BF6F22AA1E8B3CA0A96E5492969

PASIVOS Y PATRIMONIO	**Notas**	**30/09/23**	**31/12/22**
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	15	65,957	135,901
Pasivos por arrendamientos	16	20,927	25,820
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	411,994	396,826
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	28	8,787	17,927
Pasivos por impuestos corrientes	18	57,033	39,932
Obligaciones acumuladas	19	78,509	87,651
Ingresos diferidos	20	11,252	22,865
Total pasivos corrientes		654,459	726,922
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	15	332,248	294,327
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	28	2,512	1,014
Ingresos diferidos	20	27,019	33,483
Obligaciones por beneficios definidos	21	135,160	130,824
Pasivos por arrendamientos	16	121,554	119,208
Pasivos por impuestos diferidos	18	56,075	52,639
Total pasivos no corrientes		674,568	631,495
Total pasivos		1,329,027	1,358,417
PATRIMONIO:	23		
Capital social		900,000	850,000
Acciones en tesorería		(35,502)	(35,502)
Reserva legal		199,808	184,138
Reserva facultativa		435,580	403,169
Utilidades retenidas		414,412	464,551
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1,914,298	1,866,356
Participaciones no controladoras		195,308	194,107
Total patrimonio		2,109,606	2,060,463
TOTAL		3,438,633	3,418,880

Firmado por:
Fernando Saenz
1704239654
11/29/2023 5:35 AM UTC +01:00:00

Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS BRAVO ARELLANO

Fernando Sáenz
Vicepresidente Financiero

Jorge Bravo
Gerente de Contabilidad

C.S.V. FAV100ED37B7155BF6F22AA1E8B3CA0A96E5492969

CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
POR EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

	Notas	Año terminado 30/09/23	30/09/22
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:	24, 25		
Ventas netas de productos		2,585,628	2,516,038
Prestación de servicios		98,220	70,065
Total		2,683,848	2,586,103
COSTO DE VENTAS	26	(1,950, 865)	(1,914,523)
UTILIDAD BRUTA		732,983	671,580
Gastos de administración y ventas	26	(564,264)	(522,454)
Participación en ganancia de asociadas		(388)	79
Otros ingresos		18,663	22,591
Otros gastos		(519)	(521)
UTILIDAD OPERACIONAL		186,475	171,275
Ingresos financieros	27	16,796	16,080
Gastos financieros	27	(33,414)	(26,536)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		169,857	160,819
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta	18		
Corriente		(49,916)	(49,107)
Diferido		(1,229)	425
Total		(48,687)	(48,682)
UTILIDAD DEL AÑO		118,712	112,137
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		102,152	97,437
Participaciones no controladoras		16,560	14,700
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		118,712	112,137
UTILIDAD POR ACCIÓN:			
Utilidad básica y diluida por acción (en U.S. dólares)	30	0.14	0.14

Ver notas a los estados financieros consolidados

Firmado por:
Fernando Saenz
1704239654
11/29/2023 5:38 AM UTC +01:00:00

Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS BRAVO ARELLANO

Fernando Sáenz
Vicepresidente Financiero

Jorge Bravo
Gerente de Contabilidad

C.S.V. FAVB880AC5AB4608F3FBA5211FDC8C7BC575492971

C.S.V. FAV65A35FF0C24870E9D0E2113D2230A7975492970

CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
POR EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

					… Utilidades retenidas …					
	Capital social	Acciones en tesorería	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Por la aplicación inicial de NIIF	Distribuibles	Patrimonio atribuible a los propietarios de la contratoladora	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
	… (en miles de U.S. dólares) …									
Saldos al 31 de diciembre del 2021	665,000	(31001)	169,755	373,728	28,663	92,074	459,060	1,757,279	183,866	1,941,145
Utilidad del año							155,768	155,768	22,320	178,088
Dividendos declarados							(48,590)	(48,590)	(17,316)	(65,906)
Apropiación para reserva legal y facultativa			14,383	29,441			(43,824)			
Capitalización	185,000						(185,000)			
Acciones en tesorería		(4,501)						(4,501)		(4,501)
Otro resultado integral del año							6,632	6,632	315	6,947
Inclusión de subsidiarias (Nota 1)									3,995	3,995
Otros ajustes patrimoniales							(232)	(232)	927	695
Saldos al 31 de diciembre del 2022	850,000	(35,502)	184,138	403,169	28,663	92,074	343,814	1,866,356	194,107	2,060,463
Utilidad del período							102,152	102,152	16,560	118,712
Dividendos declarados							(55,000)	(55,000)	(16,773)	(71,773)
Apropiación para reserva legal y facultativa			15,268	32,411			(47,679)			
Capitalización	50,000						(50,000)			
Acciones en tesorería										
Otro resultado integral del año										
Ajuste participación no controladora										
Otros ajustes patrimoniales	-	-	402	-	-	-	388	790	1,414	2,204
Saldos al 30 de septiembre del 2023	900,000	(35,502)	199,808	435,580	28,663	92,074	293,675	1,914,298	195,308	2,109,606

Firmado por:
Fernando Saenz
1704239654
11/29/2023 5:36 AM UTC +01:00:00

Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS BRAVO ARELLANO

Ver notas a los estados financieros consolidados

Fernando Sáenz
Vicepresidente Financiero

Jorge Bravo
Gerente de Contabilidad

CORPORACIÓN FAVORITA C.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

	Semestre terminado	
	30/09/23	30/09/22
	(en miles de U.S. dólares)	
EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	169,857	160,819
Ajustes por:		
Provisión para cuentas dudosas, neto	(25)	383
Depreciación de propiedades, planta y equipos	57,805	62,319
Depreciación de propiedades de inversión	7,365	7,350
Depreciación de activos por derecho de uso	10,178	11,129
Amortización de intangibles	5,760	4,193
Participación a trabajadores	37,251	32,179
Bonificación a ejecutivos	7,612	8,285
Obligaciones por beneficios definidos	4,336	4,333
Otros ajustes	4,261	980
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	27,918	39,621
Cuentas por cobrar a accionistas y a compañías relacionadas	5,319	(1,809)
Impuestos por recuperar y retenciones	(35,201)	3,037
Inventarios	(9,101)	(76,592)
Otros activos	(17,917)	(25,954)
Cuentas por pagar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	7,527	51,193
Pasivos por impuestos corrientes	(8,595)	(5,345)
Obligaciones acumuladas	(54,005)	(45,195)
Ingresos diferidos	(18,079)	(9,342)
Efectivo provisto por las operaciones	202,266	221,584
Impuesto a la renta	(24,220)	(71,022)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	178,046	150,562
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución (incremento) de inversiones en activos financieros	162,928	166,364
Pago de adquisición de subsidiarias y asociadas, neto	(20,039)	(56,595)
Adiciones de propiedades, maquinarias y equipos	(199,154)	(175,645)
Adiciones de propiedades de inversión	(4,478)	(4,317)
Incremento de activos intangibles, neto	(1,790)	(616)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(62,533)	(70,809)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	(32,022)	(7,013)
Pago de dividendos	(55,000)	(50,000)
Pasivos por Arrendamientos	(11,135)	(14,112)
Cambio en interés no controlado	(16,773)	(14,522)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(114,930)	(85,647)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto en efectivo y bancos	583	(5,894)
Saldos al comienzo del año	47,241	78,526
SALDOS AL FIN DE AÑO	47,824	72,632

Ver notas a los estados financieros consolidados

Firmado por:
Fernando Saenz
1704239654
11/29/2023 5:39 AM UTC +01:00:00

Firmado electrónicamente por:
JORGE LUIS BRAVO ARELLANO

Fernando Sáenz
Vicepresidente Financiero

Jorge Bravo
Gerente de Contabilidad

C.S.V. FAV9799AE50EE1F218B54B72E11861A9F1B5492972

1. INFORMACIÓN GENERAL

Corporación Favorita C.A. y subsidiarias (el "Grupo"), tiene como parte tenedora y controladora de último nivel a Corporación Favorita C.A. (la "Corporación"), compañía anónima constituida en la República del Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 30 de noviembre de 1957. Adicionalmente, la Corporación se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores del Ecuador desde el año 1995, y sus acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil (Ecuador). Su domicilio principal es en la Avenida General Enríquez, ingreso a Cotogchoa, Provincia de Pichincha, Ecuador. Al 30 de septiembre del 2023 la Corporación ha emitido 900,000,000 de acciones de US$1 de valor nominal, de las cuales 814,998,000 están en circulación. (850,000,000 al 31 de diciembre del 2022, de las cuales 814,998,000 se encontraban en circulación).

Las principales actividades de Corporación Favorita C.A. y sus subsidiarias se relacionan fundamentalmente con la venta de productos de consumo masivo al detal, mediante el sistema de supermercados. Las operaciones de las otras subsidiarias están relacionadas principalmente con la venta de productos y prestación de servicios para la Corporación.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados y sus actividades principales son las siguientes:

Subsidiarias:	Lugar de Operación	Actividad principal	Participación accionaria 2023	Participación accionaria 2022
			(en porcentaje)	
Rey Holding Corp. (1)	Panamá	Comercial - Artículos varios	99.46	99.46
Comercial Kywi	Ecuador	Comercial - Ferretero	85.00	85.00
Comohogar S.A.	Ecuador	Comercial - Artículos para hogar	75.24	75.24
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska) (2)	Ecuador	Tenedora de acciones	49.00	49.00
Cemaco Internacional S.A.	Costa Rica	Comercial	60.00	60.00
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	Ecuador	Inmobiliaria	52.18	52.18
Fideicomiso XPT1 (3)	Ecuador	Inversión	84.16	84.16
Ecuastock S.A.	Ecuador	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Industria Agropecuaria Ecuatoriana S.A Agropesa S.A.	Ecuador	Servicio de faenamiento	100.00	100.00
Centro Comercial Andes S.A.	Panamá	Inmobiliaria	100.00	100.00
Triestecorp S.A.	Ecuador	Inmobiliaria	100.00	100.00
Importpoint S.A.	Ecuador	Inmobiliaria	56.67	56.67
CedielCoyolCF S.A	Ecuador	Servicios logísticos	100.00	100.00
Bebelandia S.A.	Ecuador	Comercial - artículos de bebés	72.66	72.66
Enermax S.A.	Ecuador	Generación de energía eléctrica	40.00	40.00
Pollo Favorito S.A. - Pofasa (3)	Ecuador	Avícola	38.00	38.00
Televisión y Ventas Televent S.A. (3)	Ecuador	Comercial - Artículos varios	33.95	33.95
Travelstores S.A.	Ecuador	Comercial - libros y revistas	75.00	75.00
Maxipan S.A.	Ecuador	Panificadora	45.00	45.00
Papeles Absorbentes La Reforma- Absoreforma S.A.	Ecuador	Industrial - Higiene personal	50.00	50.00
Favorita Recicla S.A.	Ecuador	Industrial - Reciclaje	99.99	99.99

Subsidiarias:	Lugar de Operación	Actividad principal	Participación accionaria 2023	2022
			(en porcentaje)	
Inventte S.A.	Ecuador	Inmobiliaria	100.00	100.00
Marcionelli S.A.	Ecuador	Inmobiliaria	100.00	100.00
CTEC Conectividad & Tecnología S.A.	Ecuador	Infraestructura digital	55.00	55.00
Fideicomiso para el Emprendimiento 2	Ecuador	Responsabilidad social	84.16	84.16
Servimax Servicios Globales S.A.	Ecuador	Comercial	55.00	55.00
Favimatic S.A.	Ecuador	Servicios de lavandería	55.42	55.42
Servissur S.A.	Ecuador	Transporte aéreo	60.00	60.00
Megamaxi S.A. (3)	Ecuador	Comercial	100.00	100.00
Cirkwitos S.A. (3)	Ecuador	Comercial	48.15	48.15
Village Plaza Viplaza S.A. (3)	Ecuador	Inmobiliaria	41.74	41.74
La Viña Cía. Ltda. (3)	Ecuador	Inmobiliaria	37.09	37.09
Ferreventas S.A. (3)	Ecuador	Comercial	34.00	34.00

(1) Adquisición "Grupo Rey" - El 5 de febrero del 2019, la Corporación formalizó la adquisición de una participación del 73.45% de Rey Holdings Corp., una cadena comercial líder en Panamá, propietaria de supermercados, farmacias y tiendas de conveniencia, con una red de 80 puntos de venta (Ver Nota 14). Durante los siguientes años , el Grupo efectuó un incrementos de capital y además en el mes de junio 2021 se procedió a la compra de 7'568.027 acciones por un valor de US$65,024,863 con los cuales el porcentaje de participación en el capital se incrementa sobre el 99%

(2) Los estados financieros consolidados del Grupo incluyen los estados financieros de "Grupo Rey" con corte al 30 de junio del 2023.

(3) Entidades en las cuales se ejerce control y poder, que le otorgan la capacidad de dirigir las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de las participadas.

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica la Corporación en la preparación de sus estados financieros consolidados. Las operaciones en el extranjero están incluidas en cumplimiento con las políticas dispuestas en la nota 3.

Al 30 de septiembre del 2023 y 2022, el personal total del Grupo alcanza los 21,820 y 21.462 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

Información por segmentos - El Grupo desarrolla principalmente sus actividades en varios segmentos, bajo los nombres comerciales de: Supermaxi, Megamaxi, Superdespensas Akí, Gran Akí, Super Akí, Akí Vecino, Sukasa, Todohogar, Kywi, Mega Kywi, TVentas, Juguetón, Supersaldos, Titán y Moblart en Ecuador; Rey, Romero, Mr. Precio, Metro Plus, Farma Ahorro y ZAZ en Panamá (Ver Nota 25), que operan con locales (puntos de venta) en Ecuador y Panamá, principalmente.

2. . ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros consolidados.

2.1 Bases de preparación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Corporación Favorita C.A. y subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), vigentes al 31 de diciembre del 2021, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico excepto por ciertas partidas de propiedades, maquinaria, equipos e inventarios incorporados en los estados financieros consolidados producto de la adquisición de subsidiarias.
La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros consolidados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por el Grupo

Al 31 de diciembre de 2021, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Grupo no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo, cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos	1de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e IFRIC 21	1de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41	1de enero 2022
IFRS 9	Mejoras que aclara, qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros	1de enero 2022
IFRS 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz	1de enero 2022
NIIF 17	Norma que reemplaza a la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1de enero 2023
NIC 1	Enmienda que aclara cómo los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información.	1de enero 2023
NIC 8	Enmienda que aclara cómo las empresas deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1de enero 2023
NIC 12	Enmienda aclaratoria sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1de enero 2023

El Grupo estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros consolidados del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la casa matriz (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Grupo. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

b) Transacciones y saldos

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Grupo (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera del Grupo se expresan en U.S. dólares, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del período, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el período, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

2.4 Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos de operación” de manera consistente con la información interna proporcionada por la Vicepresidencia Financiera a la Presidencia Ejecutiva del Grupo, que representa la máxima autoridad en la toma de decisiones estratégicas y operativas, asignación de recursos y evaluación del desempeño de los segmentos operativos.

Los ingresos del Grupo provienen de la venta de productos de consumo masivo y servicios prestados que se comercializan a través de sus diferentes formatos de venta.

La NIIF 8 requiere que los segmentos de operación sean identificados con base en informes internos sobre los componentes del Grupo, los cuales son revisados regularmente por la Presidencia Ejecutiva con el fin de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.6 Medición de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo, de acuerdo con lo previsto en las NIIF, requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación; y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con lo previsto en las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del periodo en el cual ocurrió el cambio.

2.7 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Corporación Favorita C.A. y las entidades controladas por la misma. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- Tiene poder sobre la participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en dicha entidad; y,
- Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del derecho de voto del Grupo en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la Compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la Compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificando al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

2.8 Activos financieros

Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Grupo a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros gastos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan parte del rubro otros gastos.

  - Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otros gastos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras otros gastos y los gastos por deterioro se presentan como parte del rubro otros gastos.

  - Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros gastos en el periodo en el que surgen.

- Instrumentos de patrimonio

  Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.
  El Grupo mide subsecuentemente todos los instrumentos de patrimonio a valor razonable. Cuando la Administración del Grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo para recibir los pagos.

  Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otros gastos en el estado de resultados como corresponda. Las

pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de patrimonio medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022 el Grupo sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Grupo comprenden el "Efectivo", las "Inversiones en activos financieros", las "Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar" y las "Cuentas por cobrar a partes relacionadas", en el estado consolidado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6.1).

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos y servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 22 días a terceros y 75 días a partes relacionadas. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a los montos adeudados por cuentas por cobrar a terceros por servicios prestados. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por ventas de productos y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar/vender el activo.

2.6.1 Deterioro de activos financieros

El Grupo evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.6.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y

pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. El Grupo determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, el Grupo sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” y las “Cuentas por pagar a partes relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado consolidado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que el Grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado consolidados de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas corresponden a cuentas pendientes de pago por la compra de productos destinados a la venta en las líneas de supermercados del Grupo, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.7 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de administración y ventas.

El costo de los inventarios de mercaderías comprende los costos de compra/importación y otros costos directos tales como los impuestos no recuperables (aranceles de importación e impuesto a la salida de divisas), deducidos los descuentos en compras. Las bonificaciones por volúmenes de compra otorgados por sus proveedores se registran en los resultados del período en que ocurren como un menor costo de ventas.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el costo de la última compra que es equivalente a su costo debido a la alta rotación de los inventarios ya que no hay variaciones significativas en el precio de adquisición de los mismos.

El Grupo mantiene una política de devolución y reemplazo de mercadería dañada o caducada, por lo que no reconoce pérdidas asociadas por estos conceptos.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación, incluyendo los impuestos no recuperables.

2.8 Propiedades, maquinarias y equipos

Las Propiedades, maquinarias y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores que no alargan la vida útil del activo o que no incrementan su capacidad productiva y que corresponden a reparaciones o mantenimiento son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de Propiedades, maquinarias y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración del Grupo estima que el valor de realización de sus Propiedades, maquinarias y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de suministro o administración se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye (a) los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados) que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, maquinaria y equipo; (b) los costos de preparación del emplazamiento físico; (c) los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior; (d) los costos de instalación y montaje; (e) los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualquier elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo); y (f) los honorarios profesionales y, en el caso de que existan activos calificables, los costos por préstamos son capitalizados conforme a la política contable de Grupo. Dichas propiedades se clasifican en las categorías apropiadas de propiedades, maquinaria y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que las propiedades de inversión, se inicia cuando los activos están listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas de Propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificaciones	20 - 40
Mejoras en locales propios y arrendados	5 – 50
Maquinaria y equipo	10 – 15
Muebles y enseres	10
Equipos para códigos de barras	5
Vehículos	5

Equipos de computación	5
Otros	5 - 10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.
Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento, en el caso de ser un activo calificable. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

Las vidas útiles estimadas de Propiedades de inversión son las siguientes:

	Años
Edificaciones	20 - 40

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su- valor recuperable.

2.10 Activos intangibles -

Activos intangibles adquiridos de forma separada - Los activos intangibles de vida útil definida son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios - Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable a la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Baja de activos intangibles - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas 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 el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

Método de amortización y vidas útiles - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos, pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles del Grupo sea igual a cero. A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

ÍTEM	Vida útil (en años)
• Registros sanitarios	10
• Software	5 - 15

2.11 Plusvalía

La plusvalía que surge de la adquisición de un negocio es registrada al costo a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas por deterioro acumuladas, si hubiese.

La plusvalía no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. Para fines de la evaluación del deterioro, la plusvalía es asignada a cada una de las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) del Grupo que espera obtener beneficios de las sinergias de esta combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas a evaluaciones por deterioro anualmente, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioro. Si el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro se asigna primero a fin de 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 en la unidad.

Cualquier pérdida por deterioro para la plusvalía se reconoce directamente en el resultado del período. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no puede revertirse en el siguiente período.

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

2.12 Combinaciones de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Grupo, menos los pasivos incurridos por el Grupo con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Grupo a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con NIC 12 Impuestos a las ganancias y IAS 19 Beneficios para Empleados, respectivamente;

- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 Pagos basados en acciones a la fecha de adquisición; y,

- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuas que 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 empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los valores de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra NIIF.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye 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 del período de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del período de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'período de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del período de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. Otra contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores con cambios en el valor razonable reconocido en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos valores provisionales se ajustan durante el período de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida

sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

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

Al final de cada período sobre el cual se informa, el Grupo evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe 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 presente 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 ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe 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 de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.14 Inversiones en asociadas

Una asociada es una Entidad sobre la que el Grupo posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta. El Grupo mide sus inversiones en asociadas al costo, y los dividendos procedentes de las mismas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.15 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, maquinarias y equipos) y amortización (activos intangibles de vida útil finita) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Grupo registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 30 de septiembre del 2022 y 31 de diciembre del 2021, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones del Grupo.

2.16 Arrendamientos

El Grupo como arrendataria:

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. El Grupo separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que el Grupo es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por el Grupo. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes conceptos:

- Pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.
- Pagos variables que se basan en un índice o tasa, medido inicialmente usando la valoración a la fecha de inicio del contrato.
- Montos esperados a ser pagados por el Grupo por garantías residuales.
- El precio cuando se ejerce la opción de compra si el Grupo espera razonablemente ejercer dicha opción.
- Pagos de penalidades por la terminación del arrendamiento, si los términos del contrato reflejan que el Grupo ejercerán dicha opción.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para el Grupo, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que el Grupo tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, el Grupo usa tasas referenciales que tendría que pagar por un financiamiento de un periodo similar, y con la garantía similar para obtener un activo de valor similar al activo arrendado.

El Grupo está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado al estado de resultados integrales en el periodo del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento

- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian por el periodo menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si el Grupo espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales. Los arrendamientos de corto plazo que poseen son aquellos con una duración de 12 meses o menos. Los arrendamientos de menor valor se asocian a equipos de informática e ítems de oficina como impresoras y copiadoras.

Opciones de terminación y extensión:

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento del Grupo y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones del Grupo. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por el Grupo y no por el arrendador.

El Grupo como arrendador:

El Grupo realiza contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. Los arrendamientos en los que el Grupo funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el valor de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los períodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

2.17 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes en el Ecuador establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.18 Beneficios sociales

a) Corrientes: Corresponden principalmente a:

i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

iv) Bonos a ejecutivos: El Grupo reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos, su pago depende de mediciones de desempeño.

v) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) No corrientes (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):

El Grupo tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y

representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año la provisión de desahucio cubre a todos los empleados que se encontraban trabajando para las compañías del Grupo en Ecuador, para el caso de la provisión de jubilación patronal no cubre los cajeros con tiempo de servicio menor a 5 años debido al alto índice de rotación que esta posición representa.

2.19 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados.

2.20 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.21 Reserva facultativa o especial

Esta reserva es apropiada de las utilidades y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

2.22 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América efectuado en marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF”

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de dividendos -

De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales, las compañías cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente deben repartir en concepto de dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. También podrán, previa autorización de la Junta General de Accionistas, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.
Adicionalmente, los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General de Accionistas que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General de Accionistas. Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía. Conforme a lo señalado en la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, Cuando la sociedad registre pérdidas operacionales y disponga de reservas, éstas serán llamadas a enjugarlas automáticamente. Sin embargo, si las reservas legales no alcanzaren para superar aquel estado de desfinanciamiento y la sociedad no contare con reservas estatutarias o facultativas o si éstas no estuvieren disponibles, las utilidades obtenidas en un ejercicio económico no podrán ser distribuidas mientras no se cubran las pérdidas operacionales de ejercicios anteriores

2.23 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de las compañías del Grupo. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

Las compañías del Grupo reconocen los ingresos de las siguientes fuentes principales:

- La venta de bienes;
- La venta de tarjetas prepago, concesiones, entre otros (Ingresos diferidos)
- Prestación de servicios (ingresos por alquileres); e,
- Ingresos por intereses y dividendos.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que las compañías del Grupo esperan tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. Las compañías del Grupo reconocen los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

a) Venta de bienes

Las compañías del Grupo venden productos de consumo masivo al detal (artículos de primera necesidad y electrodomésticos), mediante el sistema de supermercados.

Los ingresos por ventas de productos se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, que es el momento en que el cliente compra los productos en el punto de venta. El pago del precio de la transacción se debe realizar inmediatamente en el momento en que el cliente adquiere los bienes.

Según los términos contractuales estándar del Grupo, los clientes tienen derecho a devolución dentro de los 30 días posteriores a la fecha de compra. Al 30 de septiembre y 31 de diciembre del 2022, las compañías del Grupo no han registrado el respectivo derecho (activo) a los bienes devueltos, en razón de que dichos efectos carecen de importancia relativa.

b) Ingresos diferidos

Las compañías del Grupo reconocen los ingresos cuando el servicio de arrendamiento (derechos iniciales de concesión) ha sido prestado o cuando el consumo de tarjetas prepago se ha redimido. El ingreso diferido incluye los siguientes conceptos:

Tarjetas prepago - Corresponde a las transacciones por las cuales las compañías del Grupo reciben efectivo por la venta de tarjetas prepago (gift cards), que pueden ser utilizadas por los clientes para la compra y pago de mercadería en los diferentes puntos de venta a nivel nacional, los cuales son registrados como ingresos diferidos y transferidos a los resultados del año mensualmente, a medida que los clientes utilicen las mencionadas tarjetas prepago.

Las tarjetas prepago (gift cards) tienen vigencia de 2 años desde la fecha de emisión. Las tarjetas prepago que no son redimidas se reconocen como ingresos cuando vence la vigencia por los valores no utilizados.

Derechos iniciales de concesión como arrendador - Los derechos iniciales de concesión corresponden a pagos únicos realizados por los arrendatarios en los contratos de concesión o a la renovación de uno existente, los cuales son registrados como ingresos diferidos al momento de su recepción y se reconocen en resultados durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Ingresos por alquileres - La política de las compañías del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.16.

Ingresos por dividendos e ingreso por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Activos de contratos

Un activo de contrato es el derecho de las compañías del Grupo a recibir un pago a cambio de bienes o servicios que las compañías del Grupo han transferido a un cliente, cuando ese derecho está supeditado a otra cosa que no sea el paso del tiempo (por ejemplo, la facturación o entrega de otros elementos parte del contrato). Las compañías del Grupo perciben los activos de contratos como activos corrientes, ya que se espera realizarlos dentro del ciclo operativo normal.

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si las compañías del Grupo esperan recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes. Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de las compañías del Grupo a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales las compañías del Grupo han recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también los ingresos diferidos relacionados con bienes o servicios que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

2.24 Costos y Gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.25 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención y factibilidad de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y los juicios se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la entidad y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

La preparación de estados financieros consolidados requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por las compañías del Grupo se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados consolidados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

3.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la Nota 2.6.1, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada a 12 meses o a lo largo de su vida. La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario. La NIIF 9 no define que constituye un incremento significativo en el riesgo de crédito. Para contemplar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente la Compañía toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

Control sobre Televisión y Ventas Televent S.A.; Pollo Favorito S.A. - Pofasa, Maxipan S.A. y Enermax S.A. - Las mencionadas compañías son subsidiarias de la Compañía, aunque la Compañía sólo posee una participación del 33.95%, 38%, 45%, 47.74%, 39.09%, 34% y 40%, respectivamente, del derecho de voto. La Compañía ha mantenido su participación del 33.95%, 38%, 45%, 47.74%, 39.09%, 34% y 40%
desde años anteriores, y el restante 66.05%, 62%, 55%, 52.26%, 60.91%, 66% y 60% de participación está en propiedad de varios accionistas que son relacionados a la Compañía.

La Administración evaluó si la Compañía tiene o no control sobre las mencionadas compañías, basado en que, a partir del 2018, la Compañía tiene la habilidad práctica unilateral para dirigir las actividades relevantes de dichas subsidiarias. La Administración concluyó que la Compañía tiene

suficiente interés dominante de voto para dirigir las actividades relevantes de las mencionadas compañías y por lo tanto tiene control.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos. -
La obligación por beneficios definidos se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios al final del período que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos empresariales, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

Adquisición de negocios. - La compra de negocios se contabiliza utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una adquisición de negocios se mide a su valor razonable, que se calcula como la suma del valor razonable de los activos transferidos a la Compañía en
la fecha de adquisición, los pasivos asumidos por la Compañía de los anteriores dueños de la empresa adquirida, el valor de cualquier interés no controlador, y la participación de capital emitido por el que la Compañía a cambio del control de la adquirida.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen y se miden a su valor razonable en la fecha de su adquisición, excepto cuando:

- Los activos y pasivos por impuestos diferidos y los activos o pasivos relacionados con acuerdos por beneficios a empleados se reconocen y se miden de acuerdo con la NIC 12, “Impuesto a las ganancias” y la NIC 19, “Beneficios a Empleados,” respectivamente.
- Los activos (o grupos de activos para su disposición) que son clasificados como disponibles para la venta de acuerdo con la NIIF 5, “Activos No Circulantes Disponibles para la Venta y Operaciones Discontinuadas” se miden de acuerdo con esta norma.
- Activos que sirven para garantizar cualquier limitación contractual están reconocidos a la fecha de adquisición, sobre la misma base que el pasivo para limitaciones contractuales similares.

Para cada adquisición, la Administración de la Compañía efectúa un juicio para determinar el valor razonable de los activos adquiridos, pasivos asumidos y cualquier participación no controladora de la adquirida, aplicando estimaciones en las técnicas de valuación utilizadas, especialmente en la previsión de los flujos de las Unidades Generadoras de Efectivo, durante la identificación de activos intangibles con vida útil indefinida, principalmente, crédito mercantil (goodwill), marcas y listas de clientes.

Arrendamientos – Las compañías del Grupo regularmente evalúan la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Los resultados de estas evaluaciones se reconocen en el estado consolidado de situación financiera. Información sobre los supuestos y estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste al valor en libros de los activos y pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes:

- Si las compañías del Grupo tienen certeza razonable de ejercer una opción a extender un acuerdo de arrendamiento, o no ejercer una opción para terminar el arrendamiento anticipadamente, considerando para tales efectos, todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo para que las compañías del Grupo ejerzan dicha opción, tomando en consideración si el arrendamiento es exigible, es decir, cuando el arrendatario tiene el derecho unilateral para aplicar la opción en cuestión.

- Determinación del período no cancelable para los contratos y para arrendamientos de vida perpetua, considerando si el arrendatario tiene certeza razonable de ejercer una o más opciones de renovación y/o estimando un período razonable para el uso del activo, considerando las mejoras por propiedades arrendadas significativas que brindan certeza razonable a las compañías del Grupo sobre el período remanente para obtener los beneficios de dichas mejoras en propiedades arrendadas.

Inversiones en asociadas - Si la Compañía tiene, directa o indirectamente, 20 por ciento o más del poder de voto en la entidad participada, se presume que tiene influencia significativa, salvo que pueda demostrarse claramente que tal influencia no existe. Si la Compañía tiene, directa o indirectamente, menos del 20 por ciento del poder de voto en la empresa participada, se presume que la Compañía no tiene influencia significativa, salvo que pueda demostrarse claramente que existe tal influencia. La decisión sobre la utilización del método de participación en empresas con menos del 20 por ciento de poder de voto, requiere una evaluación cuidadosa sobre la capacidad de la Compañía para ejercer influencia significativa. La Administración de la Compañía considera la existencia de las siguientes circunstancias, que pueden indicar que la Compañía está en posición de ejercer influencia significativa sobre una empresa en la que se tiene menos del 20 por ciento del poder de voto:

- Representación en el Consejo de administración/Directorio y Junta General de Accionistas, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
- Transacciones de importancia relativa entre la Compañía y la entidad participada;
- Intercambio de personal directivo; o,
- Suministro de información técnica esencial.

Cuando se evalúa si la Compañía tiene influencia significativa, la Administración también considera que la existencia y efectos de derechos a voto potenciales actualmente ejercibles o convertibles. La Compañía también evalúa los indicadores que proporcionan evidencia de influencia significativa, tales como:

- Si la tenencia de la Compañía es significativa en relación con la tenencia accionaria de otros accionistas (es decir, minoría de otros accionistas);
- Si los accionistas importantes de la Compañía, filiales, o ejecutivos tienen inversión adicional en la entidad participada; y,
- Si la Compañía es parte de comités importantes de la entidad participada, tales como el comité ejecutivo o el comité de finanzas.
-

3.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía 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 efectivo 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 PCE. Ver Nota 9.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos.- Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros consolidados.

Propiedades, maquinaria y equipos y las propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año.

Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario - La determinación de los supuestos apropiados de la tasa de descuento (incremental de endeudamiento) es una fuente clave en la aplicación de NIIF 16 efectuada por la Compañía, tanto en términos de los enfoques y datos disponibles para la preparación de los estados financieros consolidados, la cual permite seleccionar tasas de descuento apropiadas y sobre una base continua de la Compañía.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Presidencia Ejecutiva, Vicepresidencia Ejecutiva y Vicepresidencia Financiera, que permiten identificar dichos riegos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de l, si es el caso.

a) Estrategia de administración de los riesgos medioambientales:

La Compañía por el tipo de industria en el que opera no genera ningún impacto significativo en el medio ambiente; sin embargo, considerando el alto nivel de compromiso que posee ante la sociedad y el medioambiente, se ha propuesto obtener en el corto plazo la certificación internacional de carbono cero, para ello se está implementando los siguientes planes de acción: i) generación de energías limpias, ii) implementación del proyecto Favorita recicla, iii) migración hacia empaques de productos más amigables con el medio ambiente, etc.

b) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, segmento retail, publicado por autoridades de Gobierno y expertos económicos. La Ley de Control de Poder de Mercado y de su respectivo reglamento, prohibió a las cadenas comerciales recibir valores por beneficios de afiliados; esto obligó a la Compañía a establecer estrategias comerciales para asegurar la fidelidad de sus clientes.

i) Riesgo cambiario:

Si bien se efectúan compras en otras monedas, la Administración considera que el riesgo de tipo de cambio no tiene ningún impacto en las operaciones, pues estas transacciones no son significativas.

ii) Riesgo de precios:

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la Compañía.

c) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por la Vicepresidencia Financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por la venta de bienes o servicios. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente. Es importante mencionar que, el 90 % de las ventas de mercaderías son realizadas a través de la utilización de tarjetas de crédito y débito por parte de los clientes de la Compañía, y corresponden a los rubros más importantes de las cuentas por cobrar, donde el riesgo de las entidades emisoras de tarjetas de crédito no es significativo.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y bancos y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de “BBB”.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

d) Riesgo de liquidez:

La Presidencia y las Vicepresidencias Ejecutiva y Financiera, son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, y las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales. Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija en el sistema financiero local e internacional.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	30/09/23	31/12/22
Cuentas por cobrar comerciales:		
Tarjetas de crédito y débito	122,436	152,753

Clientes	47,849	39,807
Crédito empresarial	60,650	67,050
Empleados	7,262	8,605
Otras	17,946	15,846
Subtotal	256,142	284,061
Provisión para cuentas dudosas	(6,566)	(6,591)
TOTAL	249,577	277,470

Tarjetas de crédito y débito - Corresponde a las cuentas por cobrar a compañías emisoras de tarjetas de crédito de instituciones financieras locales, con las que el Grupo mantiene suscritos convenios para que sus afiliados puedan realizar consumos en los distintos puntos de venta.

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, las cuentas por cobrar por tarjetas de crédito y débito representan el 49% y 55% del total de cuentas por cobrar comerciales, respectivamente. La Vicepresidencia Financiera y la Gerencia de Tarjetas de Crédito y Facturación, realizan una evaluación permanente de la recuperabilidad de la cartera con base en un análisis de la antigüedad y la experiencia de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera.

Clientes - Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, incluye principalmente cuentas por cobrar a clientes por créditos directos otorgados a los clientes por una subsidiaria del Grupo por US$19.6 millones (US$ 20.5 millones para diciembre 2022), dichos créditos van regularmente desde los 3 hasta los 12 meses, y en promociones hasta los 18 meses.

Crédito empresarial - Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, el Grupo mantiene suscritos convenios con clientes empresariales para que sus empleados accedan a crédito por consumos en los distintos puntos de venta.

Cuentas por cobrar a empleados - Corresponde a cuentas pendientes de cobro a los colaboradores del Grupo, principalmente por préstamos y anticipos sueldos, conforme a lo establecido en las políticas emitidas por el Grupo.

Provisión para cuentas dudosas - El Grupo mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Un detalle de la asignación de la provisión para cuentas dudosas por subsidiaria es como sigue:

	30/09/2023	31/12/2022
Corporación Favorita C.A.	1,280	1,294
Rey Holding	1,208	1,214
Comohogar S.A.	1,461	1,258
Bjork Holding S.A. (Grupo Hanaska)	596	597
Comercial Kywi S.A.	669	579
Televisión y Ventas Televent SA	1,011	1,311
Otras subsidiarias	341	338
TOTAL	6,566	6,591

Tarjetas de crédito y débito:

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales a tarjetas de crédito y débito se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento de cada tarjeta. Como la experiencia histórica de los vencimientos de las tarjetas de crédito y débito, no muestra patrones de pérdida ni cartera vencida, la Administración del Grupo ha determinado una tasa de pérdida crediticia esperada para la cartera por vencer (cartera corriente) equivalente al 1% del total del importe en libros bruto estimado de incumplimiento.

Corporación Favorita C.A. ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar comerciales por tarjeta de crédito y débito vencidas.

Clientes crédito directo:

El Grupo mide la provisión para cuentas dudosas de cuentas por cobrar comerciales por créditos directos por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en "clientes - crédito directo" se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la Administración de las condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

Una cuenta por cobrar comercial por crédito directo se castiga cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja está sujeta a actividades de cumplimiento.

Crédito empresarial:

En relación con las cuentas por cobrar originadas por crédito empresarial en Corporación Favorita C.A., la experiencia histórica de los vencimientos de estas cuentas por cobrar no muestra patrones de pérdida ni cartera vencida. Por tal razón, la Administración del Grupo ha determinado una tasa de pérdida crediticia esperada para la cartera por vencer (cartera corriente) por crédito empresarial, equivalente al 1% del total del importe en libros bruto estimado de incumplimiento, lo que representa una provisión requerida de US$606 mil al 30 de septiembre del 2023 (US$610 mil al 31 de diciembre del 2022).

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, corresponden a inversiones en certificados de depósito en bancos locales y del exterior con vencimientos hasta agosto del 2024 y una tasa de intereses promedio del 8,32% (5.36% para el año 2022). Un detalle las empresas del grupo que poseen estas inversiones es la siguiente:

Empresas del grupo:	30/09/2023	31/12/2022
AGROPESA	1,475	2,510
BEBELANDIA	1,489	
COMOHOGAR	0	1,000
ECUASTOCK	7,546	6,229

ENERMAX	1,020	
FAVIMATIC	410	595
HANASKA	3,100	
INVEDE	4,764	7,680
KYWI	37,732	51,380
MARCIONELLI	1,400	
MAXIPAN	3,077	3,093
POFASA	2,000	
SERVIMAX	1,211	1,211
SUPERMAXI	69,102	220,974
TVENTAS	6,842	9,004
XPT1	20,842	20,842
Otros menores	324	96
Total de Inversiones en Activos Financieros	161,686	*324,614*
Clasificación:		
Corriente	152,642	319,026
No corriente	9,044	5,588
TOTAL	161,686	324,614

Las instituciones financieras en donde se mantiene las inversiones en activos financieros, tienen una clasificación de crédito de AAA- y ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

Deterioro de inversiones en activos financieros - Para propósitos de evaluación de deterioro, los saldos por certificados de depósito emitidos por instituciones financieras locales y del exterior, como se describe en la Nota 3, las pérdidas de crédito esperadas (PCE) son evaluadas durante toda la vida de la inversión en el activo financiero, han sido aplicadas en función de la NIIF 9 hasta que estos activos financieros sean dados de baja, ya que requeriría costo y esfuerzo indebido para determinar si su riesgo de crédito ha aumentado considerablemente desde su reconocimiento inicial a la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estas inversiones en activos financieros, la Administración del Grupo ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento y la posición financiera de las contrapartes, las cuales se han obtenido de reportes financieros y considerando fuentes externas de información económica actual, según sea apropiado al determinar la probabilidad de incumplimiento de estos activos, así como las pérdidas al ocurrir el incumplimiento.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el periodo actual para evaluar la provisión de deterioro de estos activos financieros. No existe provisión de pérdidas de crédito esperadas por certificados de depósito emitidos por instituciones financieras locales y del exterior, en razón de que, la Administración del Grupo ha evaluado como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte, debido principalmente a que se mantienen en instituciones financieras locales y del exterior de reconocido prestigio. Respecto a las instituciones financieras locales y del exterior donde se mantiene las inversiones en certificados de depósito, las mismas tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones son como mínimo de "AAA-".

7. INVENTARIOS

	30/09/23	31/12/22
Mercaderías		
Mercancías generales	208,937	200,749
Abarrotes	130,542	130,470
Hogar	33,047	33,515
Diversión y entretenimiento	51,760	51,935
Cuidado personal	42,973	41,317
Medicinas y otros	20,223	20,399
Alimentos frescos	34,063	34,023
Textiles	20,015	19,210
Materia prima y materiales	9,175	9,327
Suministros y otros	10,412	10,348
Activos Biológicos	2,901	2,954
Importaciones en tránsito	19,188	18,888
Total	582,236	573,135

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, no existe prenda sobre los inventarios.

8. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

	30/09/23	31/12/22
Costo	2,504,432	2,169,242
Depreciación acumulada	(836,236)	(642,395)
Total	1,668,196	1,526,847
Clasificación:		
Terrenos	375,998	368,186
Edificaciones	579,771	512,835
Maquinaria y equipo	192,154	181,024
Muebles y enseres	28,946	32,794
Equipo de computación	20,798	7,237
Vehículos	9,585	6,691
Otros	27,450	22,813
Mejoras en locales arrendados	248,880	234,481
Obras en construcción	184,614	160,786
Total	1,668,196	1,526,847

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	30/09/23	31/12/22
Saldo inicial	141,679	139,746
Adquisiciones	4,478	3,870
Reclasificación proveniente de propiedades, maquinarias y equipo		4,309
Depreciación	(7,365)	(6,246)
Saldo final	138,792	141,679

Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022, ninguna de las propiedades de inversión se mantiene en garantía y no se ha evidenciado ningún factor que genere indicios de deterioro en las mismas.

Todas las propiedades de inversión del Grupo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

10. ACTIVOS POR DERECHOS DE USO

Activos por derechos de uso - Corresponde principalmente a edificaciones de locales comerciales de los diferentes segmentos para ejercer la actividad de negocio. Al 30 de Septiembre del 2023 y 31 de diciembre del 2022 la agrupación es la siguiente:

	30/09/23	31/12/22
Activos por derecho de uso		
Terrenos	108,637	108,637
Arriendo Local Comercial	120,687	122,264
Derecho concesión inmuebles		
Oficinas administrativas y locales	739	752
	230,063	231,653

11. CRÉDITO MERCANTIL (GOODWILL)

Los movimientos del crédito mercantil (goodwill), son como sigue:

	Año terminado	
	30/09/23	31/12/22
Saldo inicial	42,571	51,673
Importes adicionales reconocidos de combinaciones de negocios ocurridas durante el año (Nota 14)		
Ajuste	0	(9,102)
Saldo final	42,571	42,571

12. ACTIVOS INTANGIBLES

	30/09/23	31/12/22
Marcas (Nota 14)	55,700	55,700
Arriendos pagados por anticipado	211	388
Registros sanitarios	9,751	9,412
Lista de Clientes	4,735	5,030
Software - licencias	31,611	35,448
Total	102,008	105,978

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS

	30/09/23	31/12/22
Inversiones en asociadas (1)	46,463	36,515
Aportes en inversiones inmobiliarias futuras (2)	9,424	7,858
Aportes para futuras capitalizaciones (Rey por fecha diferente de cierre queda por eliminar)	8,525	-
Total	64,412	44,373

(1) Un detalle de las entidades en las cuales el Grupo mantiene inversiones en acciones es como sigue:

Asociada	Actividad Principal	Participación Accionaria 30/09/23	Participación Accionaria 31/12/22	Saldo Contable 30/09/23	Saldo Contable 31/12/22
		(En porcentaje)		(En miles de US$)	
Xokler S.A.	Inmobiliaria	20%	20%	3,327	3,327
Tatoo (Ecuador, Chile, Perú y Colombia) y Tagear S.A.	Comercial - artículos y ropa deportiva	40.00%	40.00%	3,670	3,670
Tipti	Compras en linea			2,498	
Mr. Books	Comercial-Librería	17.00%	17.00%	1,196	1,196
Fideicomiso City Mall	Inmobiliaria	20.87%	20.87%	4,388	4,388
Inmobiliaria del Sol S.A. INMOSOL	Inmobiliaria	6.24%	6.24%	2,496	2,496
Fideicomiso Junto a Ti	Responsabilidad social			1,800	1,800
Inmobiliaria Mumbai S.A.	Inmobiliaria	24.48%	24.48%		
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Generación de energía	2.39%	2.39%	2,677	2,677
CTEC Conectividad & Tecnología S.A.	Infraestructura Digital	55.00%	55.00%	1,100	1,100
Otros (menores a US$1 millón)				20,032	15,861
Total				43,184	36,515

(2) El detalle se presenta a continuación:

Compañía	Participación % 30/09/23	Participación % 31/12/22	Saldo contable 30/09/23	Saldo contable 31/12/22
Inmobiliaria Nueva Aurora	30	30	3,513	3,512
Exccellenza S.A.	30	30	1,629	1,181
Inmobomboli S.A	40	40	2,400	2,400
Portoviejo Shopping PORTOSHOPS S.A.S	25	25	1,143	525
Otros Menores			739	240
Total			9,424	7,858

14. ADQUISICIONES DE SUBSIDIARIA Y ASOCIADA

Entidades adquiridas

Nombre de la Entidad	Actividad principal	Tipo	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas %	Contraprestación pagada
Rey Holdings Corp.	Comercial - artículos varios	Subsidiaria	5-Feb -19	99.46	382,052
BjorkHoldingS.A.(Grupo Hanaska)	Tenedora de acciones	Subsidiaria	20-May-20	49.00	25,521
					407,573

Rey Holdings Corp. - Por decisión del Directorio de Corporación Favorita C.A., se encargó a la Presidencia y Vicepresidencia Ejecutiva, buscar empresas de retail a nivel internacional, en países de Latinoamérica y con tamaños relativamente similares a Ecuador. Se presentó la opción de adquisición de "Grupo Rey" en Panamá, que tenía ingresos por la venta de mercaderías por aproximadamente US$700 millones en el año 2018.

Por lo tanto, con fecha 5 de febrero del 2019, la Corporación comunicó a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, que a través de una Oferta Pública de Acciones (OPA), Corporación Favorita C.A. adquirió 23,461,267 acciones nominativas de un US$1 cada una, que representa el 73.45% del total de las acciones comunes emitidas y en circulación de Rey Holdings Corp. (Grupo Rey), que corresponde a una cadena comercial líder en Panamá, propietaria de supermercados, farmacias y tiendas de conveniencia. Mediante préstamos otorgados por instituciones financieras del exterior (Nota 15), el Grupo financió la mencionada adquisición de acciones.

Al 31 de marzo de 2020, el capital social autorizado del Grupo está compuesto por 150,000,000 de acciones comunes (septiembre 2019: 150,000,000) sin valor nominal, de las cuales 36,043,832 acciones se encuentran emitidas y en circulación (septiembre 2019: 31,964,096 acciones). De las 8,158,508 acciones comunes que se autorizaron a emitir según acta de Junta Directiva del 17 de enero de 2020, al 31 de marzo de 2020 se habían emitido 4,079,736 acciones que representan un aporte a capital de $35,004,135.

Por el conocimiento y eficiencia de la operación del Grupo en cadenas de supermercados, existe una gran oportunidad de mejorar las operaciones de Grupo Rey, para lo cual el primer gran paso que se debe dar en Panamá es la centralización de la compra a proveedores en un Centro de Distribución propio.

La internacionalización del Grupo permitirá en el futuro diversificar riesgos, al no tener el 100% de las inversiones en Ecuador.

En el primer semestre del 2021 la Corporación realizó un aporte para futura capitalización de US$ 25 Millones, adicional a finales de junio procedió a la compra de otro paquete accionario que le da una participación de alrededor del 99%, pero debido a la consolidación de balances se realiza con tres meses de diferencia esta inversión no pudo ser eliminada en el proceso.

Consideraciones contingentes de la negociación

a) La Junta de Accionistas de Rey Holdings Corp. celebrada en enero del 2019, decidió no entregar dividendos en los próximos 5 años; razón por la cual, Corporación Favorita C.A. (el Grupo) ha acordado pagar a los accionistas (participación no controladora) un valor mínimo garantizado en caso de que ellos deseen vender sus acciones al Grupo, considerando como precio base US$8.58 por acción (precio de compra pagado a la participación mayoritaria) más la inflación acumulada de Panamá.

   Para la adquisición de la participación no controlada se realizará a través de un put/call que consiste en lo siguiente:

   - La participación no controladora dentro de un plazo de 3 años contado desde el 5 de febrero del 2019, puede exigir la compra de sus acciones por parte del Grupo al precio pactado y el Grupo no puede negarse a dicha compra.

- Después del año 3 hasta el año 5, si la participación no controladora no ha vendido sus acciones al Grupo, éste puede exigir la venta de dichas acciones a la participación no controladora al precio pactado y ésta no podrá negarse a dicha venta.

b) Existe un pasivo contingente de US$13 millones establecido en el contrato de compra venta de la participación mayoritaria, la cual representa una obligación presente en relación con juicios tributarios pendientes de una subsidiaria del Grupo Rey.

Del valor total pagado por la compra de la participación mayoritaria, éstos mantienen depositado la totalidad del valor de esta contingencia (US$13 millones en un escrow account administrado por terceros independientes) y se tomará este valor para cancelar esta contingencia tributaria al Fisco, en caso de que la compañía pierda el arbitraje, caso contrario será devuelto a los vendedores.

15. PRÉSTAMOS

	30/09/23	31/12/22
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	273,955	299,081
Bonos emitidos	124,250	131,147
Total	398,205	430,228
Clasificación:		
Corriente	65,957	135,901
No corriente	332,248	294,327
Total	398,205	430,228

Bonos emitidos - Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. (subsidiaria de Rey Holdings Corp. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de US$250 millones de dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de US$ dólares o sus múltiplos según la demanda del mercado. Los bonos están garantizados por fianza solidaria de Rey Holdings Corp. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:

a) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
b) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los BienesInmuebles;
c) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
d) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
e) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;

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

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por Serie al 30 de septiembre del 2023 y diciembre del 2022:

Serie	Fecha de colocación	Saldo al 30-sep-23	Tasa de interés fija a 5 años	
A	14-Ago-20	0	Libor 3M +3,625%, mínimo 5%	Garantía y primera hipoteca abierta sobre inmuebles .

16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

Pasivos por derechos de uso - Corresponde principalmente a contratos de arriendos de terrenos para edificación de locales comerciales de los diferentes segmentos para ejercer la actividad de negocio

Pasivos por arrendamientos	30/09/23	31/12/22
Corriente	20,927	25,820
No corriente	121,554	119,208
	142,481	145,028

El Grupo no tiene un riesgo de liquidez respecto a sus pasivos por arrendamiento.

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	30/09/23	31/12/22
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	321,107	321,096
Proveedores del exterior	33,651	23,469
Proveedores de servicios y otros	29,734	19,179
Otras cuentas por pagar	27,502	33,082
Total	411,994	396,826

La Administración del Grupo considera que el valor en libros de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

18. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente

	30/09/23	31/12/22
Activos por impuestos		
Crédito tributario por Impuesto a la Renta	37,151	4,916
Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado (IVA)	5,809	2,843
Impuesto a la salida de divisas – ISD	-	-
Total	42,960	7,759
Clasificación:		
Corriente	40,488	5,343
No corriente	2,472	2,416
Total	42,960	7,759
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	48,142	22,358
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA	5,396	8,709
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	3,495	8,865
Total	57,033	39,932

Impuesto a la renta corriente – El cálculo de impuesto a la renta corriente se hizo en base a un estimado, ya que muchas de las definiciones finales que incluye la taza de impuesto se establece al final del año.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias del Ecuador hasta el año 2015 y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2019 al 2021.

19. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	30/09/23	31/12/22
Participación a trabajadores (1)	37,230	51,259
Beneficios sociales	30,173	22,171
Bonificación a ejecutivos (2)	11,106	14,221
Total	78,509	87,651

1. Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

2.Bonificaciones a ejecutivos - Los funcionarios y ejecutivos reciben una bonificación calculada sobre la utilidad tomada como base para el cálculo de la participación a trabajadores.

20. INGRESOS DIFERIDOS

	30/09/2023	31/12/2022
Tarjetas prepago	6,564	14,961
Arriendos pagados por anticipado	16,303	21,237
Garantías extendidas	4,501	2,322
Otras Provisiones	6,215	12,859
Cash Back	4,688	4,969
Total	38,271	56,348
***Clasificación*:**		
Corriente	11,252	22,865
No corriente	27,019	33,483
Total	38,271	56,348

21. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	30/09/2023	31/12/2022
Jubilación patronal	105,277	106,666
Bonificación por desahucio	19,183	19,883
Otras provisiones por beneficios definidos	10,700	4,275
Total	135,160	130,824

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Hasta el 31 de diciembre del 2019, se consideraba como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador
(+)5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
(-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva

Al valor obtenido, por el Grupo tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros; y,
- Valores razonables de instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el importe en libros se aproxima a su valor razonable).

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y,
  Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

	30/09/23	31/12/22
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,824	47,241
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	249,577	277,470
Inversiones en activos financieros (Nota 6)	161,686	324,614
Cuentas por cobrar Compañias Relacionadas	2,162	7,481
Total	461,249	656,806

Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 17)	411,994	396,826
Préstamos (Nota 15)	398,205	430,228
Pasivos por arrendamiento (Nota 16)	142,481	145,028

Cuentas por pagar a accionistas y Cias Relacionadas	11,299	18,941
Total	963,979	991,023

Valor razonable de instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, el Grupo está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Presidencia Ejecutiva, Vicepresidencia Ejecutiva y Vicepresidencia Financiera, que permiten identificar dichos riegos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

23. PATRIMONIO

***Capital social* -** El capital autorizado, suscrito y pagado de Corporación Favorita C.A. al 30 de Septiembre del 2023 y al 31 de diciembre del 2022 es de US$900 millones y 850 millones respectivamente dividido en acciones ordinarias con un valor nominal US$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos.

Reservas:

Reserva legal - La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Corporación.

Utilidades retenidas - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Corporación.

Dividendos - En abril del 2023, Corporación Favorita C.A. aprobó la distribución de dividendos en efectivo de US$0.06 por acción, equivalente a un dividendo total por año de US$55 millones, a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales, las compañías cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente deben repartir en concepto de dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. También podrán, previa autorización de la Junta General, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.

Adicionalmente, los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General de Accionistas que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General de Accionistas. Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

24. INGRESOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	30/09/23	30/09/22
Venta de productos:		
Venta netas en supermercados	2,411,267	2,338,198
Venta de Bodega	168,505	172,185
Exportaciones	5,856	5,655
Subtotal	2,585,628	2,516,038
Prestación de servicios:		
Arriendos concesiones	28,018	24,272
Transporte	0	1,898
Comisariatos	228	98
Otros Complementarios Hanaska	69,974	43,797
Subtotal	98,220	70,065
Total	2,683,848	2,586,103

25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información por segmentos se presenta de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 "Segmentos de operación" de manera consistente con la información interna proporcionada por la Vicepresidencia Financiera a la Presidencia Ejecutiva del Grupo, que representa la máxima autoridad en la toma de decisiones estratégicas y operativas, asignación de recursos y evaluación del desempeño de los segmentos operativos.

La NIIF 8 requiere que los segmentos de operación sean identificados con base en informes internos sobre los componentes del Grupo, los cuales son revisados regularmente por la Presidencia Ejecutiva con el fin de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

26. COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR NATURALEZA

	Año terminado	
	30/09/23	30/09/22

Costo de ventas	1,950,865	1,914,523
Gastos de administración y ventas	564,264	522,454
Total	2,515,129	2,436,977

27. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	Año terminado 30/09/23	30/09/22
Ingresos financieros:		
Intereses ganados en inversiones	12,651	11,870
Intereses ganados en préstamos con relacionadas	4,145	4,210
Subtotal	16,796	16,080
Gastos financieros:		
Intereses pagados a instituciones financieras	(24,353)	(20,090)
Intereses por pasivos por arrendamientos	(4,641)	(4,428)
Intereses Beneficios definidos	(3,336)	
Otros gastos bancarios	(1,084)	(2,018)
Subtotal	(33,414)	(26,536)
Total	(16,618)	(10,456)

28. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Transacciones comerciales

	Año terminado 30/09/23	30/09/22
Arriendos cobrados:		
Hidrosanbartolo S.A.	0	12
Mr. Books S.A.	0	55
Total	0	67
Compra de mercadería:		
WRT World Enterprises	79,362	65,180
Ctec Conectividad	9,501	8,472
Mr. Books S.A.	1,821	1,633
Flexiplast S.A.	22,234	19,847
Total	112,918	95,132
Dividendos recibidos de asociadas:		
Enermax S.A.	200	1,200
Hidrosanbartolo S.A.	210	285
Mr. Books S.A.	349	306
Total	759	1,791

Las ventas de bienes a partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales. Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

***Cuentas por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas*:**

	30/09/23	31/12/2022
Cuentas por cobrar		
Fideicomiso City Mall		469
Iventte	1,365	1,362
Favorita Recicla	487	267
Otras	310	5,383
TOTAL	2,162	7,481
Cuentas por pagar (2)		
Accionistas por pagar	8,562	8,129
WRT World Enterprises	1,316	2,791
Flexiplast S.A.	1,350	2,996
Otras (menores a US$1 millón)	71	5,025
TOTAL	11,299	18,941
Corriente	8,787	17,927
No corriente	2,512	1,014
TOTAL	11,299	18,941

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas por transacciones comerciales no devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago de hasta 90 días. Para los préstamos otorgados, se generan intereses acordes a tasas de mercado.
No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

***Remuneraciones del personal clave de la gerencia*:**

La Administración del Grupo incluye como miembros clave a la Presidencia Ejecutiva, Vicepresidencias y sus gerencias corporativas de las diferentes áreas del Grupo. Los costos por remuneraciones de los miembros del personal clave de la gerencia se detallan a continuación:

	Año terminado 30/09/23	30/09/22
Salarios y beneficios sociales de corto plazo y largo plazo	8,216	8,068

29. COMPROMISOS

Acuerdos comerciales

WRT World Enterprises - La Corporación mantiene un convenio con WRT World Enterprises, mediante el cual dicha compañía efectúa la adquisición de mercadería en el exterior para Corporación Favorita C.A..

Concesiones en locales comerciales - La Corporación mantiene varios contratos de arrendamientos (concesiones) en locales y terrenos en los cuales se mantienen los puntos de venta. Dichos contratos tienen plazos que fluctúan entre 10 y 40 años y la Corporación no tiene opción de comprar las propiedades.

30. UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son los siguientes:

	30/09/23	30/09/22
Utilidad del año	118,712	112,137
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	866,666	768,999
Utilidad básica y diluida por acción (en U.S. dólares)	0,14	0,14

31. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2022 y el 30 de septiembre del 2023 y la emisión del presente informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

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 septiembre 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$140,000,608.64, 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$608.64.

   b) 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.

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

   d) 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.

   e) 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 septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 153.91%.

dic-22	mar-23	jun-23
147.67%	149.70%	151.78%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 04 de octubre de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Junnuela Williams
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada