

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

Estados financieros consolidados por el año  
terminado el 30 de septiembre de 2011 e  
Informe de los Auditores Independientes del  
23 de diciembre de 2011

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

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

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2011**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado consolidado de situación financiera	2 - 3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 38

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**  
Junta Directiva y Accionista

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2011 y el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas aclaratorias.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea material de los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros consolidados.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2011, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

23 de diciembre de 2011  
Panamá, República 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 del 2011

(En balboas)

Activos	Notas	2011	2010
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	8,294,125	18,710,646
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5,7	14,734,950	7,362,022
Inventarios, neto	8	47,639,945	34,512,075
Gastos pagados por adelantado		1,201,613	637,840
Activos corrientes por impuestos		<u>442,862</u>	<u>663,612</u>
Total de activos corrientes		<u>72,313,495</u>	<u>61,886,195</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	100,147,121	66,435,383
Propiedades de inversión, neto	10	865,998	892,622
Plusvalía	11	49,097,091	21,252,675
Fondo de cesantía		3,446,142	2,837,667
Activos intangibles, neto	12	2,954,804	2,867,543
Inversión en asociada	5,13	1,437,867	1,862,867
Inversión disponible para la venta - al costo		134,286	-
Otros activos		<u>2,473,691</u>	<u>3,189,185</u>
Total de activos no corrientes		<u>160,557,000</u>	<u>99,337,942</u>
Total de activos		<u>232,870,495</u>	<u>161,224,137</u>

(Continúa)

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Estado consolidado de situación financiera

30 de septiembre del 2011

(En balboas)

Pasivos y patrimonio del accionista	Notas	2011	2010
Pasivos corrientes:			
Préstamos y sobregiro bancario	15	26,607,666	1,178,232
Arrendamiento financiero	16	175,951	184,944
Bonos emitidos	17	6,840,000	2,440,000
Cuentas por pagar	5	88,464,468	70,735,294
Gastos acumulados por pagar		2,785,299	2,296,527
Ingresos diferidos		2,067,907	1,089,727
Pasivos corrientes por impuestos		<u>1,510,204</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		<u>128,451,495</u>	<u>77,924,724</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar y sobregiro bancario	15	1,837,036	3,332,638
Arrendamiento financiero	16	322,514	515,295
Bonos emitidos	17	20,180,000	5,520,000
Pasivo por impuesto diferido	19	11,275,470	10,292,227
Otros pasivos		895,280	49,735
Provisión para prima de antigüedad	18	<u>3,072,265</u>	<u>2,154,483</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>37,582,565</u>	<u>21,864,378</u>
Total de pasivos		<u>166,034,060</u>	<u>99,789,102</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	20, 21	15,824,220	15,824,220
Capital pagado en exceso		905,000	905,000
Utilidades no distribuidas		<u>50,107,215</u>	<u>44,705,815</u>
Total de patrimonio del accionista		<u>66,836,435</u>	<u>61,435,035</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u>232,870,495</u>	<u>161,224,137</u>

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

(Concluye)

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Estado consolidado de resultado integral

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

	Notas	2011	2010
Ventas netas	5	484,578,452	452,038,495
Otros ingresos		13,703,519	10,658,293
Cambios en el inventario de mercancía		(13,127,870)	(604,495)
Compra de mercancía	5	(372,838,614)	(365,926,916)
Gasto de depreciación y amortización		(7,805,554)	(6,822,913)
Gasto de salarios y beneficios a empleados		(34,682,883)	(31,109,517)
Costos financieros, netos	22	(2,670,756)	(2,528,657)
Otros gastos	5	<u>(39,928,160)</u>	<u>(34,869,383)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		27,228,134	20,834,907
Gasto de impuesto sobre la renta	19	<u>(6,249,603)</u>	<u>(5,268,447)</u>
Utilidad neta		<u>20,978,531</u>	<u>15,566,460</u>
Utilidad neta por acción - básica	21	<u>13.26</u>	<u>9.84</u>

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 del 2011

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado en exceso</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre del 2009</b>	15,824,220	905,000	41,864,772	58,593,992
Utilidad neta del año	-	-	15,566,460	15,566,460
Dividendos pagados	-	-	(12,555,075)	(12,555,075)
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(170,342)</u>	<u>(170,342)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre del 2010</b>	<u>15,824,220</u>	<u>905,000</u>	<u>44,705,815</u>	<u>61,435,035</u>
Utilidad neta del año	-	-	20,978,531	20,978,531
Dividendos pagados	-	-	(15,895,240)	(15,895,240)
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>318,109</u>	<u>318,109</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre del 2011</b>	<u>15,824,220</u>	<u>905,000</u>	<u>50,107,215</u>	<u>66,836,435</u>

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 del 2011 (En balboas)

	Notas	2011	2010
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		20,978,531	15,566,460
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9,10,12	7,805,554	6,822,913
Provisión para prima de antigüedad	18	1,346,371	534,527
Provisión para cuentas incobrables	7	132,892	129,111
Costos financieros, netos		2,670,756	2,824,164
Gasto de impuesto reconocidos a resultado		6,249,603	5,268,447
Ganancia en venta de propiedades de inversión		-	(335,778)
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(7,194,796)	(1,493,903)
Inventarios		(5,018,217)	(44,286)
Gastos pagados por adelantado		(331,484)	(79,594)
Otros activos		958,725	(1,045,061)
Cuentas por pagar		12,289,993	5,494,164
Ingreso diferido		978,180	193,559
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		490,615	656,386
Pago de prima de antigüedad	18	<u>(428,589)</u>	<u>(459,325)</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		40,928,134	34,031,784
Pago de costos financieros, neto		(2,670,756)	(2,824,164)
Pago de impuesto sobre la renta		<u>(3,280,373)</u>	<u>(6,618,738)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>34,977,005</u>	<u>24,588,882</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de propiedades y equipos	9	(39,527,297)	(7,258,998)
Adelanto a compra de inmueble	5	-	(2,007,014)
Incremento de depósito a plazo	6	(163,800)	(204,879)
Adquisición de activos intangibles - software		(1,106,816)	(1,077,184)
Adquisición de inversión disponible para la venta - al costo		(134,286)	-
Adquisición de subsidiaria	14	<u>(31,840,054)</u>	<u>597,402</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(72,772,253)</u>	<u>(9,950,673)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago a préstamos bancarios		23,933,832	(1,419,017)
Pagos a capital de arrendamientos financieros		(201,774)	(178,334)
Pago de bonos corporativos		(2,940,000)	(2,440,000)
Producto de emisión de bonos corporativos		22,000,000	-
Dividendos pagados	20	(15,895,240)	(12,555,075)
Impuesto complementario		<u>318,109</u>	<u>(170,342)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>27,214,927</u>	<u>(16,762,768)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(10,580,321)	(2,124,559)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>18,090,739</u>	<u>20,215,298</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>7,510,418</u>	<u>18,090,739</u>

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.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

#### **1. Información general**

Inmobiliaria Don Antonio, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”), es una sociedad anónima debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A. Su actividad principal es el negocio de ventas al por menor en los supermercados.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. es 100% subsidiaria de Empresas Rey, S.A. quien a su vez es 100% subsidiaria de Rey Holding, Corp.

A continuación un detalle de las subsidiarias de Rey Holdings Corp.:

- Inmobiliaria Don Antonio, S. A.: Se dedica al negocio de ventas al por menor en los supermercados. Es la tenedora del 100% de las acciones de Forestadora Rey, S. A., Rey Trading, Inc., Reytrading, S.A., Empresas Metro, S.A. y Farmacias Metro, S.A.
- Forestadora, S.A.: Esta constituida mediante Escritura Pública No. 3852 de 30 de abril de 1996, debidamente inscrita en registro Público el 6 de mayo de 1996, se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de reforestación de árboles de tecas.
- Reytrading, S.A.: Esta constituida el 31 de marzo de 1999, bajo las leyes de la Florida (USA). Se dedica a realizar actividades de logística de importación de productos y mercancía exclusivamente para la Cadena Supermercados Rey.
- Empresas Metro, S.A.: Sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, el 4 de diciembre de 1992, es una empresa Holdings propietaria de las acciones de Farmacias Metro, S.A.
- Farmacias Metro, S.A.: Sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, el 25 de junio de 1991, se dedica a comprar, vender y negociar todas clases de artículos de consumo.

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Fundación Anamara celebran contrato de compraventa de acciones el día 30 de agosto de 2011 mediante el cual Inmobiliaria Don Antonio, S.A. adquiere la totalidad de las acciones de Empresas Metro, S.A. quien a su vez es propietaria de la totalidad de las acciones de Farmacias Metro, S.A., de esta manera tomando el control de las operaciones de Empresas Metro, S.A.

#### **2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas**

##### ***2.1 Normas e interpretaciones que afectan los montos reportados en el período corriente (y/o períodos anteriores)***

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas que le son aplicables a las operaciones de la Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”), han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción se ha hecho para ampliar las revelaciones presentadas y no tienen un impacto en los resultados reportados o posición financiera del Grupo. Detalles de otras Normas e Interpretaciones adoptadas en estos estados financieros consolidados, pero que no han tenido ningún impacto en los montos reportados se establecen en la sección 2.2.

NIIF 8 - Segmentos de operación

La divulgación de información sobre activos de segmentos. Una entidad debe informar sobre la medición de los activos por cada segmento, si estos importes facilitan con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

---

#### 2.2 Normas e interpretaciones adoptadas que no tienen ningún efecto sobre los estados financieros consolidados

Las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas también se han adoptado en estos estados financieros consolidados. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes registrados en estos estados financieros consolidados, pero puede afectar la contabilidad de las transacciones o arreglos en el futuro.

NIIF 2 – Pagos basados en acciones– Enmiendas relacionadas a transacciones de efectivo del grupo y pagos basados en acciones liquidadas

Las enmiendas aclaran el alcance de la NIIF 2, así como la contabilidad para transacciones con pagos basados en acciones liquidadas en efectivo del grupo, en los estados financieros consolidados separados (o individuales) de una entidad que recibe los bienes o servicios cuando otra entidad o accionista del grupo tiene la obligación de resolver el premio.

NIIF 3 – Combinaciones de Negocios– Enmiendas que resultaron de las Mejoras Anuales a las NIIF de mayo 2010

Como parte de las Mejoras a las NIIFs emitidas en 2010, la NIIF 3 fue modificada para aclarar que la elección de medición con respecto a la participación no controladora en la fecha de adquisición sólo está disponible con respecto a la participación no controladora que son los intereses presentes de la propiedad y que dan derecho a sus titulares a una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación. Todos los otros tipos de participaciones no controladoras son medidos al valor razonable a la fecha de adquisición, a menos que otra base de medición sea requerida por otras Normas.

Enmiendas a la NIC 32 *Clasificación de las Emisiones de Derechos*

Las enmiendas abordan la clasificación de ciertos problemas de derechos denominados en moneda extranjera como instrumentos financieros o pasivos financieros. Según las enmiendas, los derechos, las opciones y las garantías emitidas por una entidad para que los tenedores adquirieran una cantidad fija de instrumentos de patrimonio por una cantidad fija de cualquier moneda se clasifican como instrumentos de patrimonio provisto que la oferta se realice a pro-rata para todos sus propietarios de la misma clase de instrumentos de patrimonio no-derivados. Antes de las enmiendas a la NIC 32, los derechos, las opciones y las garantías para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de una entidad por una cantidad fija en moneda extranjera eran clasificados como derivados. Las enmiendas serán aplicadas retrospectivamente.

La aplicación de las enmiendas no ha tenido ningún efecto en las cantidades reportadas en el año actual y años anteriores, porque el Grupo no ha emitido instrumentos de esta naturaleza.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

---

*CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio*

La Interpretación ofrece una guía sobre la contabilización de la extinción de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio. En concreto, bajo la CINIIF 19, los instrumentos de patrimonio emitidos bajo tal arreglo se medirán a su valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero extinguido y la consideración pagada se reconocerá en utilidad o pérdida.

La aplicación de la CINIIF 19 no ha tenido ningún efecto en las cantidades reportadas en el año actual y años anteriores, porque el Grupo no ha realizado ninguna transacción de esta naturaleza.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información financiera emitidas en 2010

Excepto por las enmiendas a la NIIF 3 y la NIC descrita en la sección 2.1, la aplicación de las mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas en 2010 no ha tenido un impacto material en los montos reportados en los estados financieros consolidados.

#### **2.3 Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas**

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

*Divulgaciones – Enmiendas resultantes de las Mejoras Anuales a las NIIF de mayo 2010*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.

*Enmiendas a la NIIF 7 Divulgaciones - Transferencias de Activos Financieros*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio de 2011.

*NIIF 9 Instrumentos Financieros*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

*NIIF 10 Estados Financieros Consolidados*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

*NIIF 11 Negocios Conjuntos*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

*NIIF 12 Revelaciones de Intereses en Otras Entidades*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

*NIIF 13 Medición del Valor Razonable*

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Enmiendas a la NIC 1 – Enmiendas resultantes de las Mejoras Anuales a las NIIF de mayo 2010

Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

---

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de Partidas de Otros Ingresos Integrales	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio de 2012.
Enmiendas a la NIC 12 <i>Impuesto diferido: Recuperación de activos subyacentes</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2012.
NIC 19 (revisada en 2011) <i>Beneficios para Empleados</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.
NIC 24 (revisada en 2009) <i>Cambió la definición de una parte relacionada y una excepción parcial de los requisitos de divulgación</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.
NIC 27 (revisada en 2011) <i>Estados Financieros Separados</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.
NIC 28 (revisada en 2011) <i>Inversiones en Asociados y Negocios Conjuntos</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.
NIC 34 <i>Enmiendas resultantes de las Mejoras Anuales a las NIIF de mayo 2010</i>	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.
CINIIF 13 - Programas de Fidelización de Clientes	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.
CINIIF 14 - NIC 19 - El límite sobre un Activo de Beneficio Definido, Requerimiento Mínimo de Financiación y su Interacción	Efectivo para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2011.
NIIF 9 - Instrumentos financieros	La NIIF 9 entrará en vigencia para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Para los períodos sobre los que se informa que comiencen antes del 1 de enero de 2012, las entidades podrán decidir si reexpresarán o no los períodos comparativos.
NIC 1 (Enmienda) - Presentación de los Estados Financieros (como parte de las mejoras a las NIIF emitidas en el 2010)	Efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2011.
NIC 1 (Enmienda) - Presentación de los Estados Financieros (como parte de las mejoras a las NIIF emitidas en el 2011)	Efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de julio de 2012. Las enmiendas a la NIC 1 mantiene la opción de presentar la utilidad o pérdida y otros resultados integrales ya sea en un solo estado continuo o en dos estados separados pero consecutivos. Las revisiones a la NIC 1 afectan principalmente a aquellos elementos de otros resultados integrales, incluyendo impuestos sobre elementos de otros ingresos comprensivos, la cual requiere sean agrupados en los que serán y no serán posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

---

NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados (como parte de mejoras a la NIIF emitidas en el 2011)

La NIIF 10 entrará en vigencia para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. La NIC 10 específica la forma como el inversionista debe preparar los estados financieros consolidados. Dicha Norma reemplaza a la SIC 12 en su totalidad y algunas partes de la NIC 27.

NIC 24 *Divulgaciones de Partes Relacionadas* (revisada en 2009)

La NIC 24 (revisada en 2009) ha sido revidada en los dos siguientes aspectos: (a) NIC 24 (revisada en 2009) ha cambiado la definición de una parte relacionada y (b) la NIC 24 (revisada en 2009) introduce una exención parcial de los requisitos de divulgación para entidades relacionadas con el gobierno.

La Empresa y sus subsidiarias no son entidades relacionadas con el gobierno. Específicamente, los asociados de la última Holdings de la Empresa son tratados como partes relacionadas del Grupo bajo la Norma anterior, mientras que tales entidades no eran tratadas como partes relacionadas del Grupo bajo la Norma anterior.

Las revelaciones de partes relacionadas que figuran en la nota 5 a los estados financieros han sido cambiadas para reflejar la aplicación de la Norma revisada. Los cambios se han aplicado retroactivamente.

La Administración anticipa que todas las Normas e Interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros consolidados de la Empresa a partir de los próximos períodos contables. La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Empresa para el período de aplicación inicial.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

#### 3.1 *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### 3.2 *Base de preparación*

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

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

#### **3.3 Principios de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados de la Empresa y las entidades controladas por Inmobiliaria Don Antonio, S.A. ("el Grupo") (sus subsidiaria). El control se obtiene cuando la Empresa posee el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Los resultados de la subsidiaria adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultados integral desde la fecha de adquisición hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en que la Empresa matriz obtiene control hasta que éste termina. Todos los saldos y transacciones importantes entre Empresas, han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

#### **3.4 Información de segmento**

Un segmento de negocios es un componente distinguible dentro del Grupo que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

#### **3.5 Inversiones en asociadas**

Las asociadas son aquellas entidades en las cuales el Grupo tiene una influencia significativa, pero no control sobre las políticas financieras y operativas. Las inversiones en asociadas se mantienen al costo para aquellas inversiones en donde la participación del Grupo es menor al 20% y no se tiene influencia significativa. Para las inversiones en donde la participación del Grupo es mayor al 20% las inversiones se mantienen bajo el método de participación.

Bajo el método de costo, el Grupo reconoce los ingresos de la inversión en la medida en que recibe el producto de la distribución de ganancias acumuladas por la empresa participada.

Los resultados y activos y pasivos de asociadas son incluidos en los estados financieros consolidados usando el método de patrimonio. Bajo el método de patrimonio, las inversiones en asociadas son registradas en el estado consolidado de situación financiera al costo más los ajustes posteriores para reconocer la porción del Grupo en el resultado en las pérdidas y ganancias y otro resultado de la asociada, menos cualquier deterioro en el valor individual de la inversión. Pérdidas en una asociada en exceso de la participación del Grupo en la asociada son reconocidas, sólo en la medida que el Grupo haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o bien haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

Los requerimientos de la NIC 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer cualquier pérdida por deterioro con respecto a la inversión del Grupo en una empresa asociada. Cuando sea necesario, la totalidad del valor en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es puesta a prueba por deterioro de acuerdo con la NIC 36 *Deterioro del valor de los activos* como un único activo, comparando su importe recuperable (mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta) con su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reversión de esa pérdida por deterioro se reconoce de acuerdo con la NIC 36 en la medida en que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

Al enajenar una empresa asociada que hace perder al Grupo influencia significativa sobre esa asociada, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable a esa fecha y el valor razonable se considera como su valor razonable en el reconocimiento inicial como un activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el importe en libros previo de la empresa asociada atribuible a los intereses retenidos y su valor razonable se incluyen en la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de la empresa asociada. Además, las cuentas del Grupo para todos los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada en la misma base que sería necesario si esa asociada hubiera enajenado directamente los activos o pasivos relacionados. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros ingresos integrales por esa asociada hubiera sido reclasificada a utilidad o pérdida en la enajenación de los activos o pasivos relacionados, el Grupo reclasifica la ganancia o pérdida del patrimonio a utilidad o pérdida (como un ajuste de reclasificación), cuando pierde influencia significativa sobre esa asociada.

Cuando una entidad del grupo realiza transacciones con su asociada, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada son reconocidas en los estados financieros consolidados del Grupo, solamente en la medida de los intereses en la asociada que no están relacionadas con el Grupo.

#### **3.6 Plusvalía**

La plusvalía que surge de una combinación de negocios se reconoce como un activo a la fecha en que se adquiere el control (fecha de adquisición). 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 patrimonial previamente poseída de la adquirente (si hubiese) en la entidad sobre el importe neto a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

La plusvalía no es amortizada sino revisada por afectación al menos anualmente. Para fines de la evaluación del deterioro, la plusvalía es asignada a cada una de las 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 deterioros. Si el monto 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 libro 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. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no puede revertirse en el siguiente período.

#### **3.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la entidad.

##### Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El monto del ingreso puede medirse con fiabilidad;

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

---

- Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costos incurridos, o por incurrir, relacionados con la transacción pueden medirse con fiabilidad.

El Grupo mantiene un programa de lealtad de clientes, en los cuales los créditos premios son contabilizados por separado desde el reconocimiento inicial de la venta y se presentan en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de situación financiera hasta cuando estos son canjeados y/o los beneficios hayan expirados, en cuyo caso son cargados contra los ingresos del período.

#### Otros ingresos operativos

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

### 3.8 Arrendamientos

#### Arrendamientos financieros

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

El Grupo presenta el costo de los activos arrendados en el estado consolidado de situación financiera, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, mobiliario y equipo. Los gastos financieros con origen en estos contratos se cargan al estado consolidado de resultados integral a lo largo de la vida de los contratos.

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

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados integrales, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general del Grupo para los costos por préstamos.

#### Arrendamientos operativos

Los pagos derivados de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos en el estado consolidado de resultados integral en forma lineal, durante el plazo del arrendamiento. Dicho período no excede la duración del contrato.

Los alquileres por pagar bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

#### 3.9 Costos de deuda

Los costos de deuda son reconocidos como gastos en el período en el cual se incurren.

#### 3.10 Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada están valorados 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.

La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta para distribuir, en forma sistemática, el costo de los activos sobre los años de vida útil estimada. La vida útil estimada de los activos se detalla a continuación:

	Años
Edificios	40
Mobiliario y equipo	10
Equipo electrónico, de cómputo y de programación	5 y 10
Autos y camiones	7
Mejoras al local arrendado	10

Los activos fijos incluyen las construcciones que se encuentran en desarrollo, las cuales al ser culminadas pasarán a formar parte de los diferentes renglones de los activos fijos, con base a los costos históricos de cada proyecto.

Las ganancias o pérdidas en retiros de activos fijos se determinan comparando el importe neto que se estima obtener por su venta, en su caso, contra el valor en libros de los respectivos activos. Las ganancias o pérdidas en los retiros de activos fijos se incluyen en los resultados del período.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero son depreciados según su vida útil estimada, la cual es igual a la vida útil estimada de activos similares poseídos, no obstante cuando no es seguro que se obtendrá la propiedad del activo bajo arrendamiento, el activo es depreciado en el período más corto entre la vida útil o término del contrato.

Los terrenos no son depreciados.

Una partida de propiedad, planta y equipo se da de baja a su eventual enajenación o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que surjan del uso continuado del activo. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la enajenación o retiro de una partida de propiedad, planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos de las ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en utilidad o pérdida.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

#### ***3.11 Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas. Estas propiedades son valoradas al costo de adquisición menos depreciación y amortización acumuladas, y se utilizan para alquiler.

La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base a los años estimados de vida útil del activo, que generalmente se estima en 40 años (2.5% anual).

Una propiedad de inversión se da de baja en su enajenación o cuando la propiedad de inversión queda permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro de su enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja al dar de baja la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo) se incluye en la utilidad o pérdida en el período en el que la propiedad se da de baja.

#### ***3.12 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 ganancias o pérdidas.

#### ***3.13 Activos intangibles***

Los activos intangibles están compuestos por los costos del programa, los costos de consultoría y otros costos relacionados con la implementación del sistema de información Lawson y TCI. El plan del Grupo es amortizar el costo en un período de 10 y 8 años, respectivamente, bajo el método de línea recta. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro (de existir).

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

#### ***3.14 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir 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. En tal caso, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo calcula el monto 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.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

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 flujo de efectivo futuros.

Si el monto 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 monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (o 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 para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

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.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (o 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 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 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 completación y los costos necesarios para la venta.

#### **3.16 Activos financieros**

Los activos financieros son reconocidos y dados de baja en la fecha de liquidación y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción.

##### **3.16.1 Método del interés efectivo**

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de asignación de ingresos por concepto de intereses durante el período en cuestión. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta recibos futuros estimados de efectivo (incluyendo todas las tasas sobre los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del activo financiero, o, donde fuera apropiado, de un plazo más breve.

Los ingresos se reconocen sobre una base de interés efectivo para los instrumentos de deuda distintos de los activos financieros designados como al valor razonable con cambios en resultados.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

---

A continuación un detalle de los activos financieros incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2011.

#### 3.16.2 Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista y a plazo fijo. El Grupo reconoce como equivalentes de efectivo los depósitos a plazo fijo con vencimientos originales de tres meses o menos, excepto, aquellos depósitos a plazo fijo que garantizan obligaciones financieras.

#### 3.16.3 Activos financieros disponibles para la venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta son aquellas que tienen la intención de mantenerlas por un período indefinido de tiempo, y que pueden ser vendidas en respuesta de necesidades de liquidez, cambios en tasas de intereses, cambio en tasas o precios de acciones.

Las inversiones disponibles para la venta que no tienen precio de mercado activo y cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, son medidos al costo menos cualquier deterioro identificado.

#### 3.16.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no están cotizadas en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos cualquier pérdida de valor.

#### 3.16.5 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos a los de registrados al valor razonable con cambios en resultados, se evalúan para indicadores de deterioro en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Los activos financieros se deterioran cuando hay pruebas objetivas que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero, la estimación de los flujos de efectivo futuros del activo han sido afectados.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como impagos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

---

Para activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, y descontados a la tasa original de interés efectivo del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros con excepción de las cuentas por cobrar comerciales, cuando el valor en libros es reducido mediante el uso de una cuenta de reserva. Cuando una cuenta por cobrar comercial se considera incobrable, es amortizado en contra de la cuenta de reserva. Recuperaciones posteriores de importes previamente amortizados se acreditan contra la cuenta de reserva. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de reserva son reconocidos en ganancia o pérdida.

Para los activos financieros valorados a costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revierte con cambios en resultados en la medida en que el valor en libros de la inversión a la fecha que el deterioro se reversó no exceda lo que el costo amortizado habría sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### *3.16.6 Baja de activos financieros*

El Grupo da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o transfiere activos financieros y de forma sustancial todos los riesgos y beneficios de propiedad de los activos a otra entidad. Si el Grupo no retiene ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y el control sigue activo, el Grupo reconoce su interés en mantenerse activo y un pasivo asociado por las cantidades que tenga que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y reconoce asimismo, una garantía para el préstamo recibido.

Al dar de baja un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar, y la ganancia o pérdida acumulada que había sido reconocida en otros ingresos integrales y acumulados en el patrimonio se reconoce en utilidad o pérdida.

### *3.17 Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por el Grupo*

#### *3.17.1 Clasificación como deuda o patrimonio*

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

#### *3.17.2 Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

#### *3.17.3 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2011 están clasificados como otros pasivos financieros.

##### *3.17.3.1 Otros pasivos financieros*

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, 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.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011**

(En balboas)

---

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación de ingresos por concepto de intereses durante el período en cuestión. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta recibos futuros estimados de efectivo (incluyendo todas las tasas sobre los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero, o, donde fuera apropiado, de un plazo más breve.

#### ***3.17.4 Baja en cuentas de pasivos financieros***

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Banco se liquidan, cancelan o expiran.

#### ***3.18 Compensación de instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado consolidado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de la forma simultánea.

#### ***3.19 Provisión para prestaciones laborales***

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

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad.

#### ***3.20 Utilidad neta por acción***

La utilidad neta por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

#### ***3.21 Moneda funcional***

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.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)**

---

#### **3.22 *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. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de 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 (27.5%) a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

##### ***Impuesto diferido***

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias que existan entre el importe en libros de un activo o pasivo, y el valor que constituye la base fiscal de los mismos. El impuesto diferido se reconoce utilizando el método de pasivo. Para aquellas diferencias temporales gravables se reconoce un impuesto diferido pasivo, mientras que para aquellas diferencias temporales deducibles se reconoce un impuesto diferido activo, hasta el grado en que resulte probable que habrá ganancias fiscales futuras contra las cuales se pueda cargar dicha diferencia temporal deducible.

El valor en libros del activo por impuesto diferido se revisa a la fecha del estado consolidado de situación financiera y se reduce por el monto para el cual no habrá disponible suficiente utilidad gravable que permita utilizar el beneficio en parte o en su totalidad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan ya que éstos se derivan del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal.

#### **4. Estimaciones críticas de contabilidad**

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

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

#### 5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2011	2010
Saldos:		
Cuentas por cobrar	8,304,189	3,620,423
Inversión en asociada	1,437,867	1,862,867
Otros activos - adelanto a compra de inmueble	-	2,007,014
Cuentas por pagar	20,022,784	13,187,966
Transacciones:		
Compras	14,382,087	24,082,123
Costo de alquiler	342,468	342,468
Servicio de vigilancia	2,682,797	2,383,399

#### 6. Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos estaban constituidos de la siguiente manera:

	2011	2010
Cajas menudas	54,410	54,810
Fondo para cambio en los supermercados y farmacias	1,972,773	1,833,435
Efectivo en tránsito	629,924	378,890
Cuentas corrientes	4,667,966	15,638,592
Depósitos a plazo	783,707	619,907
Depósitos a plazo	185,345	185,012
Total de efectivo y depósitos en banco	8,294,125	18,710,646
Menos: depósitos a plazo con vencimiento a más de 90 días	(783,707)	(619,907)
Total de efectivo y equivalente de efectivo	7,510,418	18,090,739

La Empresa reconoce como equivalentes de efectivo los depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos, excepto aquellos depósitos a plazo que garantizan obligaciones financieras, indistintamente, de contar con un vencimiento menor a tres meses.

Los depósitos a plazo tienen vencimientos originales de tres meses o menos, con tasas de interés anual que oscilan entre 0.25% y 1% al 30 de septiembre de 2011 (200: 0.25% y 1%).

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

#### 7. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

##### 7.1 Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2011	2010
Cuentas comerciales por cobrar	3,202,198	2,402,766
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(383,242)	(307,623)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>2,818,956</u>	<u>2,095,143</u>
Cuentas por cobrar empleados	321,843	213,159
Cuentas por cobrar compañía afiliadas	8,304,189	3,620,423
Cuentas por cobrar otras	<u>3,289,962</u>	<u>1,433,297</u>
Sub-total	<u>11,915,994</u>	<u>5,266,879</u>
Total	<u>14,734,950</u>	<u>7,362,022</u>

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que se revelan arriba se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado. Todos los montos son clasificados como activos corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor en libros por su naturaleza a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

	2011	2010
Corrientes	1,527,891	1,364,637
30-60 días	431,484	474,046
61-90 días	491,132	122,561
91-120 días	446,953	106,446
Más de 120 días	<u>304,738</u>	<u>335,076</u>
Total	<u>3,202,198</u>	<u>2,402,766</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

#### 7.2 *Movimiento de provisión para cuentas de dudoso cobro*

	2011	2010
Saldo inicial	307,623	239,928
Incremento con cargo a los resultados del año	132,892	129,111
Castigos	<u>(57,273)</u>	<u>(61,416)</u>
Total	<u>383,242</u>	<u>307,623</u>

#### 7.3 *Cuentas por cobrar deterioradas*

La Empresa considera que un crédito esta deteriorado cuando el cliente tiene una morosidad mayor de 120 días posterior a la fecha de facturación.

## 8. Inventarios

Los inventarios se dividen en los siguientes:

	2011	2010
Mercancía en los supermercados y farmacias	37,472,736	24,570,548
Mercancía en bodega (CEDI)	5,319,088	6,320,704
Productos de empaque	1,200,211	680,571
Bandejas y canastas	261,762	210,524
Otros	<u>117,847</u>	<u>127,333</u>
	44,371,644	31,909,680
Menos: provisión para inventarios	<u>(329,950)</u>	<u>-</u>
Total de inventario	<u>44,041,694</u>	<u>31,909,680</u>
Mercancía en tránsito	<u>3,598,251</u>	<u>2,602,395</u>
Total	<u>47,639,945</u>	<u>34,512,075</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

#### 9. Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras se presentan como sigue:

<b>30 de septiembre de 2011:</b>	<b>2010</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros y transferencias</b>	<b>2011</b>
Costo:				
Terreno	14,183,641	8,198,463	-	22,382,104
Edificio	35,633,151	14,645,845	-	50,278,996
Mejoras	17,371,095	6,117,252	(161,467)	23,326,880
Maquinaria y equipo	48,465,612	7,191,166	(1,563,707)	54,093,071
Autos y camiones	2,397,070	495,439	(291,451)	2,601,058
Construcciones en proceso	3,975,253	4,501,476	-	8,476,729
Total	<u>122,025,822</u>	<u>41,149,641</u>	<u>(2,016,625)</u>	<u>161,158,838</u>
Depreciación y amortización:				
Edificio	10,261,759	979,927	-	11,241,686
Mejoras	9,250,133	1,066,692	(65,754)	10,251,071
Maquinaria y equipo	34,318,523	4,321,583	(1,020,305)	37,619,801
Autos y camiones	1,760,024	391,173	(252,038)	1,899,159
Total	<u>55,590,439</u>	<u>6,759,375</u>	<u>(1,338,097)</u>	<u>61,011,717</u>
Valor neto en libros	<u>66,435,383</u>	<u>34,390,266</u>	<u>(678,528)</u>	<u>100,147,121</u>
<b>30 de septiembre de 2010:</b>	<b>2009</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros y transferencias</b>	<b>2010</b>
Costo:				
Terreno	14,183,641	-	-	14,183,641
Edificio	34,356,803	1,276,348	-	35,633,151
Mejoras	16,817,243	553,852	-	17,371,095
Maquinaria y equipo	46,081,107	2,740,715	(356,210)	48,465,612
Autos y camiones	2,371,798	25,272	-	2,397,070
Construcciones en proceso	1,312,442	2,662,811	-	3,975,253
Total	<u>115,123,034</u>	<u>7,258,998</u>	<u>(356,210)</u>	<u>122,025,822</u>
Depreciación y amortización:				
Edificio	9,378,869	882,890	-	10,261,759
Mejoras	8,264,009	986,124	-	9,250,133
Maquinaria y equipo	31,052,522	3,622,211	(356,210)	34,318,523
Autos y camiones	1,432,992	327,032	-	1,760,024
Total	<u>50,128,392</u>	<u>5,818,257</u>	<u>(356,210)</u>	<u>55,590,439</u>
Valor neto en libros	<u>64,994,642</u>	<u>1,440,741</u>	<u>-</u>	<u>66,435,383</u>

Con relación a las garantías otorgadas, véase las notas 15 y 17.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

#### 10. Propiedades de inversión

El Grupo mantiene propiedades de inversión consistentes en: ocho (8) locales comerciales que se encuentran en el Centro Comercial Rey de Vista Alegre y Centro Comercial Terronal en David, Chiriquí. Estos locales han sido alquilados a terceros.

A continuación, se presenta una conciliación del importe de las propiedades de inversión:

	2011	2010
Costo al inicio del año	1,057,463	1,366,820
Venta de propiedades	-	(309,357)
Costo al final del año	<u>1,057,463</u>	<u>1,057,463</u>
Depreciación acumulada, al inicio del año	164,841	179,025
Venta de propiedades	-	(47,733)
Depreciación del año	26,624	33,549
Depreciación acumulada, al final del año	<u>191,465</u>	<u>164,841</u>
Propiedades de inversión, neto	<u>865,998</u>	<u>892,622</u>

#### 11. Plusvalía

El saldo se origina durante el período contable que terminó el 30 de septiembre de 2007, como resultado de la adquisición por parte del Grupo de la totalidad de las acciones de Supermercados, S. A. - Romero más las plusvalías adquiridas del propio Romero. Para el período 2007-2008 la plusvalía se incrementa por la adquisición de la totalidad de las acciones de la sociedad Terronal Holdings. Durante el período 2008 - 2009 se genera una plusvalía por la compra de las acciones de la sociedad Celmira Enterprise. El 30 de agosto de 2011 el Grupo adquiere las acciones de Empresas Metro, S.A y subsidiaria, por la cual se incrementa la plusvalía.

A continuación, se detalla el movimiento de la plusvalía:

	2011	2010
Saldo al inicio del período	21,252,675	21,252,675
Plusvalía generada en el año	<u>27,844,416</u>	<u>-</u>
Total	<u>49,097,091</u>	<u>21,252,675</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

#### *Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo*

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

	2011	2010
Supermercados, S.A. - Romero	14,179,600	14,179,600
Terronal Holdings - Rey David	2,060,942	2,060,942
Celmira Enterprise	5,012,133	5,012,133
Empresas Metro, S.A.	<u>27,844,416</u>	<u>-</u>
Total	<u>49,097,091</u>	<u>21,252,675</u>

No hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados.

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un periodo de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 11%.

Las proyecciones de flujo de efectivo en el periodo presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el periodo presupuestado. Los flujos de efectivo posteriores al periodo de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento anual del 5%. Se espera que ningún cambio razonable en los supuestos clave en los cuales se basa el cálculo del monto recuperable no causara que el monto acumulado exceda el monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo.

## 12. Activos intangibles

Los activos intangibles netos de amortización están constituidos de la siguiente manera:

	2011	2010
Costo del software al inicio del año	8,207,356	7,125,816
Adiciones	<u>1,106,816</u>	<u>1,081,540</u>
Costo del software al final del año	<u>9,314,172</u>	<u>8,207,356</u>
Amortización acumulada al inicio del año	5,339,813	4,364,350
Transferencias	-	4,356
Amortización del año	<u>1,019,555</u>	<u>971,107</u>
Amortización acumulada al final del año	<u>6,359,368</u>	<u>5,339,813</u>
Activos intangibles, neto al final del año	<u>2,954,804</u>	<u>2,867,543</u>

Los activos intangibles constituyen el costo del programa Lawson, los costos de asesoría y otros relacionados con el cambio de los sistemas de tecnología e información financiera y contable. El programa del nuevo sistema de información se adquirió de la Empresa Lawson en los Estados Unidos de América, y el Grupo suscribió un contrato con la empresa Burke & Cía. de España, para los cambios y la implementación del nuevo sistema de información.

No hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados. La vida útil usada para el cálculo de la amortización del software está entre 8 y 10 años.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

---

#### 13. Inversión en asociada

Participación en empresas del Grupo:

	2011	2010
100 acciones de Inmobiliaria Mumbai, S.A., (33% de participación)	<u>1,437,867</u>	<u>1,862,867</u>

A continuación se detalla información de la asociada al 30 de septiembre de 2011 así como la participación de la Empresa:

<u>Asociada</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Pérdida</u>
Inmobiliaria Mumbai, S.A	<u>30,724,323</u>	<u>26,691,985</u>	<u>4,314,601</u>	<u>(282,263)</u>	<u>(267,190)</u>

#### 14. Combinación de negocio

##### 14.1 Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

El 30 de agosto de 2011 el Grupo obtuvo el control de la subsidiaria Empresas Metro, S.A., los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos fueron los siguientes:

	2011
Efectivo y depósitos en bancos	829,910
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	311,024
Inventarios, neto	8,109,653
Gastos pagados por adelantado	232,289
Activos corrientes por impuestos	255,033
Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras	943,816
Fondo de cesantía	330,161
Otros activos	96,545
Cuentas por pagar	(5,439,181)
Gastos acumulados por pagar	<u>(843,703)</u>
	<u>4,825,547</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

#### 14.2 Efectivo neto pagado en la adquisición de la subsidiaria

	2011
Contraprestación pagada en efectivo	32,669,964
Menos: efectivo de la subsidiaria adquirida	<u>(829,910)</u>
	<u>31,840,054</u>

#### 15. Préstamos y sobregiro bancario

Al 30 de septiembre, la Empresa mantenía las siguientes obligaciones bancarias:

	2011	2010
<b>Préstamos bancarios:</b>		
Préstamo hipotecario (i)	-	1,943,246
Préstamo comercial (ii)	2,203,840	2,567,624
<b>Línea de Sobregiros:</b>		
Sobregiro (iii)	<u>26,240,862</u>	<u>-</u>
Total préstamos y sobregiro bancario	28,444,702	4,510,870
Menos: porción corriente	<u>26,607,666</u>	<u>1,178,232</u>
Porción a largo plazo	<u>1,837,036</u>	<u>3,332,638</u>

#### Préstamos bancarios:

- (i) Préstamos hipotecarios con fecha de vencimiento en septiembre de 2012 y diciembre 2013, pagadero en 84 abonos mensuales de B/.23,810 más interés y FECl. Garantizado con hipoteca sobre las fincas Nos. 157424, 61157, 3335, 3413, 5718, 2689, 401-RA a nombre de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y la finca No.44359, la cual está a nombre de Agroindustrial Rey, S.A. Durante el período 2011 estos préstamos fueron cancelados anticipadamente.
- (ii) Préstamo comercial, con fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2017, tasa de interés Libor más tasa de mercado, pagadero en un plazo de 10 años en 119 cuotas de B/.30,567 (2009: B/.62,500) a capital más intereses y FECl y una cuota final por el saldo insoluto. Iniciando en octubre 2007 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 71608PH, 71606, las cuales están a nombre de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. A partir de febrero del 2010, y en común acuerdo entre las partes, el préstamo comercial se modifica la amortización mensual de B/.62,500 a una nueva cuota de B/.30,567.

#### Línea de sobregiro:

- (iii) Al 30 de septiembre de 2011 el Grupo solicitó autorización para una línea de sobregiro ocasional por B/.26,240,862.

Las tasas de interés sobre los préstamos y sobregiro fluctuó entre 4.5% y 8% en el 2011 y 2010.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

#### 16. Arrendamiento financiero por pagar

Al 30 de septiembre de 2011, existe la propiedad correspondiente a Rey Albrook se mantiene bajo el régimen de arrendamiento financiero. Para este efecto, el Grupo asume tanto la propiedad del bien inmueble como la obligación financiera utilizando las tasas de intereses negociadas con las entidades bancarias en el proceso de compra de las propiedades. Un detalle de los pagos mínimos futuros se presentan a continuación:

	2011	2010
Año 2011	-	239,100
Año 2012	259,625	250,190
Año 2013	262,700	262,700
Año 2014	17,977	17,977
	<u>540,302</u>	<u>769,967</u>
Menos intereses al 6%	<u>(41,837)</u>	<u>(69,728)</u>
	498,465	700,239
Menos: porción corriente	<u>(175,951)</u>	<u>(184,944)</u>
Porción no corriente	<u>322,514</u>	<u>515,295</u>

#### 17. Bonos emitidos

Un detalle de los pagos mínimos futuros de los bonos se presentan a continuación:

	Bonos <u>serie A</u>	Bonos <u>serie B</u>	Bonos <u>serie C</u>	Bonos <u>serie D</u>	Bonos <u>serie E</u>	Bonos <u>Total</u>
Año 2012	1,670,000	770,000	1,000,000	1,400,000	2,000,000	6,840,000
Año 2013	-	770,000	1,000,000	1,400,000	2,000,000	5,170,000
Año 2014	-	770,000	1,000,000	1,400,000	2,000,000	5,170,000
Año 2015	-	770,000	1,000,000	1,400,000	2,000,000	5,170,000
Año 2016	-	770,000	500,000	1,400,000	2,000,000	4,670,000
Total de pagos futuros	<u>1,670,000</u>	<u>3,850,000</u>	<u>4,500,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>27,020,000</u>
Porción corriente	<u>1,670,000</u>	<u>770,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,400,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>6,840,000</u>
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>3,080,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>5,600,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>20,180,000</u>

Mediante Resolución No. CNV 208-09 del 2 de julio de 2009, la Comisión Nacional de Valores autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos hipotecarios rotativos, hasta la suma de cincuenta millones de dólares (B/.50,000,000) emitidos en forma global, rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011

(En balboas)

La serie A, B fueron colocadas el 5 de agosto de 2009 por B/.5,010,000 y B/.5,390,000 respectivamente y la serie C colocada el 16 de marzo de 2011 por B/.5,000,000 con tasas de interés entre el 3.75% al 6% con vencimientos a 3, 7 y 5 años respectivamente. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas series están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre la finca No. 9880 propiedad de inscrita en el Registro Público, sección de propiedad horizontal, provincia de Panamá, y el fideicomiso de garantía establecido en beneficio de los tenedores de los bonos.

Las series D y E fueron colocadas el 14 de julio de 2011 y 12 de septiembre de 2011 por B/.7,000,000 y B/.10,000,000 respectivamente, con una tasa de interés fija de 3.75% a 5 años para ambas series. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada del respectivo bono. Los bonos de estas series estarán garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas Nos. 9880, 63243, 26944, 27495, 27811, 28314, 28320 y 31391, propiedad de inscrita en el Registro Público, sección de propiedad horizontal, provincia de Panamá y del fideicomiso de garantía establecido en beneficio de los tenedores de los bonos.

#### 18. Provisión para prima de antigüedad

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

	2011	2010
Saldo de la provisión al inicio del período	2,154,483	2,079,281
Aumento del año	1,346,371	534,527
Cargos contra la provisión	<u>(428,589)</u>	<u>(459,325)</u>
Saldo de la provisión al final del año	<u>3,072,265</u>	<u>2,154,483</u>

#### 19. Impuesto sobre la renta

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

Las declaraciones de renta de los años 2007, 2008 y 2009, fueron inspeccionadas por los autoridades fiscales. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo no ha reconocido ningún pasivo producto de la revisión de las autoridades fiscales, ya que en opinión de la Administración y de sus asesores legales, las posiciones fiscales cuestionadas por las autoridades fiscales están fundamentadas en la legislación fiscal vigente a la fecha de cada declaración.

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

Retroactivamente a partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (Para el año 2010 era 27.5%) 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%).

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

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

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

	2011	2010
Impuesto sobre la renta corriente	5,266,360	4,636,782
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>983,243</u>	<u>631,665</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>6,249,603</u>	<u>5,268,447</u>

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

	2011	2010
Impuesto diferido pasivo, al inicio del período	10,292,227	9,660,562
Más:		
Depreciación acelerada de activos	798,650	1,162,982
Reserva de ingresos por siniestro	715,910	-
Cambio en tasa de impuesto sobre la renta	<u>(531,317)</u>	<u>(531,317)</u>
Impuesto diferido pasivo, al final del período	<u>11,275,470</u>	<u>10,292,227</u>

La conciliación del impuesto sobre la renta es como sigue:

	2010	Reconocido en los resultados	2011
Diferencias temporarias			
Depreciación de activos fijos acelerada	4,447,741	798,650	5,246,391
Reservas	-	715,910	715,910
Plusvalía	<u>5,844,486</u>	<u>(531,317)</u>	<u>5,313,169</u>
	<u>10,292,227</u>	<u>983,243</u>	<u>11,275,470</u>
		Reconocido en los resultados	2010
Diferencias temporarias			
Depreciación de activos fijos acelerada	3,284,759	1,162,982	4,447,741
Plusvalía	<u>6,375,803</u>	<u>(531,317)</u>	<u>5,844,486</u>
	<u>9,660,562</u>	<u>631,665</u>	<u>10,292,227</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

	2011	2010
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	<u>27,228,134</u>	<u>20,834,907</u>
Tasa impositiva	25.00 %	27.50 %
Ingresos no gravables	(0.38)	(0.66)
Gasto no deducibles	0.15	0.92
Ajuste por cambio de tasa efectiva de impuesto diferido	<u>-</u>	<u>(2.48)</u>
Tasa efectiva	<u>24.77 %</u>	<u>25.28 %</u>

#### 20. Patrimonio de accionista

El capital social de la Empresa está compuesto por 2,000,000 de acciones comunes con valor nominal de B/.10, de las cuales 1,582,422 se encuentran emitidas y en circulación al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

Según Actas de Junta Directiva fechadas 7 de diciembre de 2010, 28 de marzo, 8 de junio y 25 de agosto de 2011 la Administración autorizó el pago de dividendos al accionista por un total de B/.15,895,240.

#### 21. Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad de B/.20,461,774 al 30 de septiembre de 2011 (2010: B/.15,566,460) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 1,582,422 (2010:1,582,422), calculado como sigue:

	2011	2010
Utilidad neta	<u>20,978,531</u>	<u>15,566,460</u>
Acciones en circulación (ponderados vigentes)	<u>1,582,422</u>	<u>1,582,422</u>
Utilidad básica por acción	<u>13.26</u>	<u>9.84</u>
Utilidad diluida por acción	<u>13.26</u>	<u>9.84</u>

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

#### 22. Costos financieros, netos

Los costos financieros netos se presentan de la siguiente manera:

	2011	2010
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	95,855	130,436
Intereses ganados otros	141,681	165,071
Costos financieros por financiamientos	(2,282,823)	(2,291,471)
Costos financieros por bonos	(625,469)	(532,693)
Total	(2,670,756)	(2,528,657)

#### 23. Compromisos y contingencias

##### Compromisos

Inmobiliaria Don Antonio, S.A. es garante de las facilidades de créditos otorgadas a Empresas Tagarópulos, S. A. como consecuencia de la emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN), hasta la suma de B/.6,000,000. Al 30 de septiembre del 2011 Empresas Tagarópulos, S. A. tiene B/.6,000,000 en VCN emitidos y en circulación, con fecha de vencimiento entre 4 de mayo de 2011 hasta el 3 de septiembre de 2012.

##### Contingencias

Al 30 de septiembre de 2011, existen pasivos contingentes por reclamar originados en el curso ordinario del negocio, los cuales ascienden aproximadamente a B/.131,945 (2010: B/.131,945). Basados en información provista por los asesores legales internos y externos, el Grupo está tomando acciones en contra de tales demandas y espera tener resultados favorables en todas las instancias por lo que no se ha establecido provisión alguna.

##### Contratos de arrendamiento

El Grupo celebró varios contratos de arrendamiento operativo no-cancelables para sus locales de ventas al detal con plazos de 5 a 15 años. Los compromisos mínimos de arrendamiento bajo todos los contratos de arrendamiento para los próximos 5 años se detallan a continuación:

2012	2,566,290
2013	1,803,121
2014	1,937,428
2015	1,794,442
2016	1,794,442
	<u>9,895,723</u>

El gasto total de alquiler de instalaciones para arrendamientos operativos ascendió a aproximadamente B/.2,600,456 y B/.2,836,175, para el año terminado el 30 de septiembre de 2011 y 2010, respectivamente.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)**

---

#### **24. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad.

Estos instrumentos exponen al Grupo a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Grupo ha aprobado una política de Administración de Riesgos la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Grupo. Adicionalmente, están sujetos a las regulaciones de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, en lo concerniente a concentraciones de riesgos.

Los principales riesgos identificados por el Grupo son los riesgos de crédito, mercado y liquidez y financiamiento, los cuales se describen a continuación:

- a. *Riesgo de crédito* - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, el Comité de Crédito evalúan y aprueban previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

A la fecha del estado consolidado de situación financiera no existen concentraciones significativas de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero en el estado consolidado de situación financiera.

- b. *Riesgo de mercado* - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.
- c. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Las políticas de administración de riesgo establecen un límite de liquidez que determina la porción de los activos del Grupo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; así como límites de financiamiento y límites de apalancamiento.

#### **Administración del riesgo de 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. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

#### **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados o puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor que tienen suficiente información y que realizan una transacción libre.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)

El siguiente cuadro resume el valor en libros y los valores razonables de aquellos activos y pasivos financieros no presentados en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable:

	2011		2010	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos				
Financiamientos recibidos	2,203,840	2,274,937	4,510,870	4,363,131
Bonos emitidos	<u>27,020,000</u>	<u>27,025,809</u>	<u>7,960,000</u>	<u>8,267,260</u>
Total de pasivos	<u>29,223,840</u>	<u>29,300,746</u>	<u>12,470,870</u>	<u>12,630,391</u>

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:

- Depósitos en bancos* - El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- Cuentas por cobrar* - Las cuentas por cobrar están presentadas a su valor razonable, el cual se aproxima a su valor de recuperación.
- Préstamos y bonos emitidos* - Tasa de descuento de 7.50% para los préstamos por pagar y 4.00% para los bonos emitidos, en base a tasas promedio de mercado vigentes para operaciones similares.

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.

## 25. Información por segmento

### 25.1 Productos y servicios que generan los ingresos provenientes de los segmentos sobre los que debe informarse

La información suministrada al encargado de la toma de decisiones del área operativa para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento se enfoca de manera más específica (ejemplo: las líneas de negocio que tiene la compañía; el tipo de producto que ofrece, por zona geográfica o en la categoría del cliente para cada tipo de bienes).

Los segmentos sobre los cuales debe informar el Grupo de acuerdo a la NIIF 8 son los siguientes:

**Supermercados:** ventas al por menor a través de 40 supermercados y 29 farmacias localizados a nivel de todo el país, de los cuales 20 son supermercados Rey, 10 mini mercados Mr. Precio, 10 supermercados Romero y 20 farmacias. Este es el principal segmento del Grupo.

**Farmacias:** venta de medicinas, así como otras mercancías relacionadas dentro de las mismas localidades de los supermercados y tiendas de conveniencia.

## Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011  
(En balboas)

### 25.2 Activos y pasivos por segmentos

<b>Activos por segmentos</b>		
Supermercados y farmacias	<u>232,870,495</u>	<u>161,224,137</u>
<b>Pasivos por segmentos</b>		
Supermercados y farmacias	<u>166,034,060</u>	<u>99,789,102</u>

### 25.3 Ingresos y resultados por segmentos

A continuación se presenta un análisis de los ingresos y resultados del Grupo provenientes de operaciones que continúan por segmentos sobre los que debe informarse:

	<u>Ingresos por segmento</u>		<u>Utilidad por segmento</u>	
	<u>Año terminado 30/09/11</u>	<u>Año terminado 30/09/11</u>	<u>Año terminado 30/09/11</u>	<u>Año terminado 30/09/10</u>
Supermercados	455,746,334	428,139,907	28,036,858	22,008,024
Farmacias	<u>28,832,118</u>	<u>23,898,588</u>	<u>3,272,032</u>	<u>2,765,540</u>
Operaciones que continúan totales	<u>484,578,452</u>	<u>452,038,495</u>	<u>31,308,890</u>	<u>24,773,564</u>
Costos financieros, neto			(2,670,756)	(2,528,657)
Compensaciones a ejecutivos claves			<u>(1,410,000)</u>	<u>(1,410,000)</u>
Utilidad antes de impuestos (operaciones que continúan)			<u>27,228,134</u>	<u>20,834,907</u>

Las ganancias por segmento representan las ganancias obtenidas por cada segmento sin la distribución de los ingresos y gastos netos por inversiones, los costos financieros netos, compensación de los ejecutivos claves y el gasto del impuesto sobre la renta. Lo anterior representa la medición informada al encargado de la toma de decisiones del área operativa para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento.

## **Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre del 2011 (En balboas)**

---

#### **26. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2011 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de diciembre de 2011, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse.

Con excepción de la distribución de dividendos, con fecha 22 de noviembre de 2011, la Junta Directiva decretó el pago de dividendos por B/.6,692,732, no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

#### **27. 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 23 de diciembre de 2011.

\* \* \* \* \*