

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre del 2000 modificado por los Acuerdos No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No. 2-2007 de 5 de marzo de 2007)

ANEXO No. 1

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado el 30 de junio de 2021

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003, EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y EL ACUERDO NO. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007

Razón Social del Emisor:	Retail Centenario, S.A.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$230,000,000 Resolución SMV No. 170-16 del 23 de marzo de 2016 Modificado mediante Resolución SMV No. 646-16 del 21 de septiembre de 2016 Modificado mediante Resolución SMV N°. 278-20 del 26 de junio de 2020 Modificado mediante Resolución SMV N°. 543-20 del 17 de diciembre de 2020 Modificado mediante Resolución SMV N°. 331-21 del 29 de junio de 2021
Número de Teléfono y Fax del Emisor:	Teléfono: (507) 830-7080/90/50
Dirección del Emisor:	Centro Comercial Altaplaza Mall, Oficinas Administrativas, Piso M, Avenida Centenario, corregimiento de Ancón en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Nombre de la Persona de Contacto del Emisor: Dirección de correo electrónico del Emisor:	Gabriel Diez M / Patricia Lee gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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

ÍNDICE

PRIMERA PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- A. Historia y Desarrollo del Emisor
- B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
- C. Descripción del Negocio
- D. Estructura Organizativa
- E. Propiedades, Planta y Equipo.
- F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

- A. Identidad
 - a. Directores y Dignatarios
 - b. Principales Ejecutivos y Administradores
 - c. Asesores Legales Externos
 - d. Auditores
 - e. Asesores Financieros
- B. Compensación
- C. Prácticas de la Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
- B. Interés de Expertos y Asesores

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

QUINTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISOS

SEXTA PARTE

INFORME DE CLASIFICACION DE RIESGO, ACTULIZADO

SEPTIMA PARTE

DECLARACION JURADA

OCTAVA PARTE

DIVULGACIÓN

PRIMERA PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. **Historia y Desarrollo de Retail Centenario, S.A.**

Retail Centenario, S.A. (en adelante “Emisor”) es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.11,830 del 25 de mayo de 2012 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.34,856 del 20 de diciembre de 2013 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.1,851 del 06 de febrero de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.16,532 del 22 de octubre de 2019 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.19,033 del 24 de noviembre de 2020 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público a la Ficha 770489, Documento 2182171 y su duración es perpetua.

El Emisor fue creado con el propósito de llevar adelante, mediante la contratación y gestión de los servicios de empresas especializadas, el diseño, construcción, arrendamiento y venta de locales comerciales ubicados en Altaplaza Mall.

Altaplaza Mall es un centro comercial con un total de 66,311 metros cuadrados útiles aproximadamente distribuidos en locales comerciales, bodegas y kioscos para alquiler. Además, cuenta con la posibilidad de expandirse hasta 80,000 metros cuadrados.

Altaplaza Mall abrió sus puertas al público el 17 de marzo de 2016 con más del 50% de las tiendas aperturadas, incluyendo tiendas renombradas como: Riba Smith, Zara, Stevens, Forever 21, Cinépolis, Express y Stradivarius entre otras.

Al 30 de junio de 2021, el Emisor contaba con contratos de arrendamiento en Altaplaza Mall que totalizaban 51,707 m2. Se han vendido 15,973 m2, que representan el 24% del total de metros cuadrados útiles.

B. **Pacto Social y Estatutos**

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.11,830 del 25 de mayo de 2012 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.34,856 del 20 de diciembre de 2013 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.1,851 del 06 de febrero de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.16,532 del 22 de octubre de 2019 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, modificada mediante Escritura Pública No.19,033 del 24 de noviembre de 2020 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público a la Ficha 770489, Documento 2182171.

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

a. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos.

b. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

c. Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

d. Asambleas de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente o cualquiera de los directores o dignatarios de la sociedad.

e. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

f. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

g. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

Su capital social autorizado es de diez mil dólares (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en cien (100) acciones comunes de un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una. El capital pagado en exceso del Emisor es de US\$34,199,304 y su patrimonio total es US\$8,940,520.

Durante este año fiscal, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones ni realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto a las acciones de otras compañías.

Al cierre del periodo fiscal - 30 de junio de 2021:

- a. Se realizaron incrementos al capital adicional pagado por un monto de US\$6,338,837
- b. No existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.
- c. El capital no ha sido pagado con bienes que no sean efectivo.
- d. No existen acciones distintas a las que representan al capital.

C. Descripción del Negocio

Giro Normal de Negocios

El Emisor fue creado con el fin de ser propietario y arrendar los locales comerciales en Altaplaza Mall, ubicado en la Avenida Centenario.

Altaplaza Mall

La Finca sobre la cual se construyó Altaplaza Mall, está ubicada en el corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, y cuenta con una superficie de nueve hectáreas más ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados con sesenta y un decímetros de metros cuadrados (9 has+154.61 m²+61 dm²).

Altaplaza Mall tiene siete (7) niveles (incluyendo un sótano), construidos con estructura de hormigón armado, pisos de concreto y de baldosas, paredes EIFS, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, cielorrasos tipo suspendido y techo de estructura metálica con cubierta. Dicha edificación la conforman locales comerciales y kioscos (éstos últimos consistentes en espacios abiertos privativos convenientemente situados dentro de Altaplaza Mall).

Altaplaza Mall tiene un valor de mercado de US\$186,700,000 según avalúo fechado 19 de julio de 2019 confeccionado por la empresa Avance e Inspecciones, S.A. Sin embargo, producto de la reducción en los Ingresos por la pandemia Covid-19, la Gerencia ha realizado una validación del valor de la propiedad de inversión, obteniendo un valor de B/.155,022,760 el cual considera una disminución de los ingresos por la pandemia y un incremento paulatino de los mismos; la estructura de capital de la empresa y el costo actual de su deuda.

D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:



El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Desarrollos Comerciales Stadium, S.A., sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante la escritura pública 1,301 del 25 de enero de 2011.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Como se menciona anteriormente, el activo principal del Emisor es la finca número 353677-8720 sobre la cual se construyó Altaplaza Mall.

El Emisor posee un terreno de aproximadamente 90,155 metros cuadrados, y sus mejoras, que incluye Altaplaza Mall y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en el mismo. Estos activos no corrientes representan (neto de depreciación) el 90% del total de activos del Emisor al 30 de junio de 2021.

La siguiente tabla contiene las Inversiones en Capital del Emisor al 30 de junio de 2021:

Cifras en US\$	Propiedad de Inversión
Terrenos	13,671,789
Edificaciones	113,398,161
Dep. Acumulada	12,143,280
Total	114,926,670

F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de arrendamiento de sus propios bienes inmuebles. El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados por el periodo del 1 de julio de 2020 al 30 de junio de 2021.

A. Liquidez

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el período terminado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	30-jun-21	30-jun-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	- 1,089,234	- 1,605,816
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	859,374	2,623,487
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	500,000	- 988,956
Generación de caja del período	270,140	28,715
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del año	257,983	229,268
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	528,123	257,983

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El Flujo de efectivo de las actividades de operación es negativo producto de los cierres de Altaplaza Mall por el estado de emergencia nacional del COVID-19 por siete (7) meses, ya que los ingresos se vieron reducidos y las cuentas por cobrar aumentaron durante los meses cerrados. Para cubrir los fondos faltantes, se hizo un aporte de Accionistas y se utilizó el Fondo de Garantía de los Bonos debidamente aprobado.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión: El flujo de efectivo de las actividades de inversión incluye el Fondo de Garantía de los Bonos que se utilizó para cubrir los intereses pagados, debido a la disminución de los ingresos y el aumento en las cuentas por cobrar por el cierre temporal de Altaplaza Mall, producto de la emergencia nacional por COVID-19.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: Durante el periodo terminado al 30 de junio 2021, se capitalizaron cuentas por pagar accionistas por el monto de CINCO MILLONES OCHO CIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE dólares (US\$5,838,837). Se recibieron aportes a capital de QUINIENTOS MIL dólares (US\$500,000). Al cierre de Junio 2021 se logró negociar con los tenedores de los bonos: (i) Fijar la tasa de intereses del 4% hasta el 30 de junio de 2026, incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021; (ii) Pagar el 50% de los intereses correspondientes a la cuota del 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021 paulatinamente hasta la fecha de vencimiento, siempre que existan flujos excedentes de la Operación del Mall; los montos acumulados de intereses no pagados serán cancelados a la fecha de vencimiento; (iii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difieran y acumulen a la fecha de vencimiento de cada Serie; el Emisor estará obligado a realizar una amortización Extraordinaria Obligatoria anual al capital de los Bonos equivalente al 100% monto del flujo de excedente de la Operación del Mall; (iv) Disminuir el índice de Cobertura de Flujos desde el periodo 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento a 1.00 veces; (v) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva desde el periodo 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento. La propuesta de modificación de los términos y condiciones de las series B, C, D y E fue aprobada mediante la Resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los arrendamientos de locales comerciales y accesos a emisión de bonos corporativos.

La deuda financiera del Emisor es por US\$110.3 millones al cierre de junio de 2021.

C. Resultados de las Operaciones

(US \$)	Acumulado Terminado 30 junio 21	Acumulado Terminado 30 junio 20
Ingresos totales	7.7	12.8
Costos y gastos administrativos	4.3	6.9
EBITDA (US\$)	3.4	5.9
EBITDA (%)	44%	46%
Menos:		
Costos de financiamiento	6.2	6.8
Depreciaciones y amortizaciones	2.9	2.9
(Pérdida) antes de ISR	-5.7	-3.8
Menos: ISR	0.0	-0.0
(Pérdida) Neta	-5.7	-3.8

La variación que se presenta entre el periodo terminado al 30 de junio de 2021 vs 2020 se debe a que los ingresos disminuyeron principalmente porque a finales de marzo de 2020, el país entro en un estado de emergencia nacional a causa de COVID-19, por lo que Centro Comercial cerró sus puertas al público por espacio de 7 meses afectando las ventas de nuestros clientes, así como los ingresos por arrendamiento.

En cuanto a los costos y gastos administrativos se presenta una disminución de US\$2.6 millones principalmente por negociaciones con los proveedores para reducir gastos.

D. Análisis de perspectivas

Los grandes centros comerciales, como Altaplaza Mall, representan la mejor opción de compra para el cliente en general ya que en un solo sitio se concentran tiendas de ropa, restaurantes, pagos de servicios, entretenimiento, entre otros. Aunque nuestra mayor competencia, en cuanto a otros centros comerciales, se mantiene entre: Multiplaza Pacific Mall, Albrook Mall, Metromall, Multicentro, consideramos que Altaplaza Mall ofrece ventajas competitivas contra estos, las cuales incluyen, pero no se limitan a: (i) estacionamientos en diferentes plantas, (ii) entretenimiento diversificado, (iii) proximidad a un área residencial con una alta densidad poblacional que ha incrementado en los últimos 5 años. En adición a lo anterior, no todos estos centros comerciales compiten en nuestro nicho de mercado.

A partir de marzo de 2020, las consecuencias del brote del COVID-19 han afectado adversa y materialmente los arrendamientos de la Compañía y, por lo tanto, sus resultados de operación se han visto afectados.

Las operaciones del Mall se han visto interrumpidas por espacio de siete (7) meses, debido a la cuarentena, y trajo como consecuencia las reducciones de la fuerza de trabajo. La Compañía generó pérdidas de operación, flujos de efectivo negativos en la operación y déficits de capital de trabajo al cierre del 30 de junio de 2021.

La Administración tiene planes a corto y mediano plazo para continuar fortaleciendo el negocio, a través de estrategias de mercadeo para incentivar el tráfico en el Mall, y de comercialización para atraer nuevas tiendas.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

a. Directores y Dignatarios

La Junta Directiva del Emisor está integrada por las siguientes personas:

Gabriel Diez Montilla

Director y Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 19-marzo-1972.

Correo electrónico: gdiezm@udggroup.com

El Dr. Diez Montilla posee una licenciatura en ciencias gerenciales con una especialización en finanzas de la Universidad de Tulane y además posee un doctorado en leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además, tiene más de 16 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

Max Morris Harari
Director y Secretario

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 15-noviembre-1967.

El Sr. Harari es egresado de la Universidad de Pensylvania, como Licenciado en Ciencias y Economía. Realizó estudios avanzados en Banca Comercial e Internacional y Finanzas en Wharton Business School. Empresario de larga y exitosa trayectoria. En la actualidad pertenece a las Juntas Directivas de Grupo Regency y Credicorp Bank, entre otros.

José Eskenazi
Director y Tesorero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 14-junio-1960.

El Sr. Eskenazi es el Vicepresidente de Grupo Tova, S.A. empresa con muchos años de experiencia en el comercio al por menor. Brinda asesoría a empresas de proyección internacional establecidas en la Zona Libre de Colón y ha sido miembro de varias Juntas Directivas de empresas de gran trayectoria. Miembro activo de la Fundación Beit Avot, fundación de intereses privado enfocado en el bienestar de personas de la tercera edad.

Michael Hamoui
Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 6-octubre-1986.

El Sr. Hamoui, es un empresario panameño, quien desde muy joven se involucra en los negocios familiares en Zona Libre de Colón, distintos desarrollos inmobiliarios e inversiones en el sector financiero. Pertenece a distintas Juntas Directivas de empresas de gran prestigio.

Imad Issa Issa
Director

Nacionalidad: colombiana

Fecha de nacimiento: 19-junio-1973.

El Sr. Issa es Gerente General de la empresa Rattan en la Zona Libre de Colón.

Henry Attie
Director

Nacionalidad: siria

Fecha de nacimiento: 17-agosto-1975.

El Sr. Attie es un empresario exitoso que ha desarrollado su carrera en los sectores de comercio al detal y finanzas. Mantiene cinco cargos diferentes incluyendo suscriptor, tesorero, director, vice-presidente y secretario en diecisiete empresas de Panamá, Colón (Panamá)

Patricia Lee
Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

Es Ingeniera Civil graduada de la Universidad de Santa María la Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Lee Choy Group; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia y actualmente es la Directora Financiera en Urban Development Group, S.A.

Gabriel Diez Polack
Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 30-julio-1947.

El Sr. Diez Polack es un destacado empresario que se desempeña en el sector de construcción desde el año 1970 y en el sector industrial desde 1988. Adicionalmente, ha sido presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) en dos períodos, dos veces presidente del Sindicato de Industriales de Panamá (SIP), en dos ocasiones presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), y secretario intercontinental del Consejo Interamericano de Comercio y Producción (CICYP) y Ministro de Vivienda.

b. Principales Ejecutivos y Empleados

Los Principales Ejecutivos y Administradores de esta empresa, son:

Jessica Solís
Gerente de General

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 12 de diciembre de 1983.

Arquitecta con más de 15 años de experiencia en el área de comercialización y administración de Proyectos.

María José Rojas
Gerente Comercial y Administrativo

Nacionalidad: venezolana
Fecha de nacimiento: 05 de agosto de 1988.

Licenciada en Administración Aduanera de la Universidad Simón Bolívar de Venezuela y Licenciada en Operaciones Marítimas y Portuarias de la Universidad Tecnología de Panamá. Experiencia laboral de más de 15 años en el área administrativa.

Irina Orellana
Gerente de Operaciones

Nacionalidad: guatemalteca
Fecha de nacimiento: 17 de mayo de 1974.

Licenciada en Administración de Empresas con una Maestría en Finanzas. Tiene más de 15 años de experiencia en la administración de Centro Comerciales en Guatemala.

Mónica Contreras
Gerente de Mercadeo

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1972.

Es licenciada en Mercadeo y Publicidad graduada de la Universidad Latinoamericana de Ciencias y Tecnología de Panamá, con más de 15 años de experiencia en el área.

Leysis Pravia
Contralora

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 1 de octubre de 1963

Licenciada en Contabilidad con una Maestría en Administración de Empresas, ambos de la Universidad de Panamá. Cuenta con más de 30 años de experiencia en las áreas de contraloría y auditoría.

c. Asesores Legales

El Emisor no cuenta con Asesores Legales Externos. Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ALCOGAL”), con domicilio en el edificio Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0819-09132, El Dorado, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 264-3111 y Fax: 264-2457, actuó como asesor legal del Agente Estructurador, la Casa de Valores y Puesto de Bolsa, el Agente de Pago y el Fiduciario de la Emisión. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores. La persona de contacto en ALCOGAL es el Licenciado Arturo Gerbaud, con Correo electrónico: gerbaud@alcogal.com.

d. Auditores

La firma de auditores, KPMG, se encarga de la auditoría de los estados financieros del Emisor. Actualmente, el Socio de Auditoría es Rolando Williams y puede ser contactado vía telefónica al 208-0700 o mediante correo electrónico: rolandowilliams@kpmg.com

e. Asesores Financieros

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros. Global Bank actuó como Agente Estructurador de la Emisión, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación del Prospecto, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente y obtener el registro de Emisión por parte de la

Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de esta en la Bolsa de Valores y la consignación de los Bonos en LatinClear.

f. Designación por Acuerdos o Entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva fueron designados por acuerdo de los accionistas. A la fecha, ningún Director, Dignatario Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

La Compensación pagada a los Ejecutivos claves, se realiza a través de la empresa Desarrollos 468, S.A.

C. Prácticas de la Directiva

Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde 25 de mayo de 2012 fecha de su elección, excepto Imad Issa que inició el 22 de octubre de 2019 y Patricia Lee que inició el 10 de diciembre de 2020, no existe un contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores, la relación la rige por lo establecido por lo establecido en la junta de Accionistas.

El Emisor cumple voluntaria y parcialmente con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendadas. Ver cuarta parte de este informe.

Composición de la Junta Directiva

- a. Número de Directores del Emisor: Ocho (8) Directores principales.
- b. Número de Directores Independientes de la Administración SIETE (7)
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas UNO (1)

Actualmente la Junta Directiva está conformada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Montilla	Presidente	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
José Eskenazi	Tesorero	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Max Morris Harari	Secretario	25 mayo 2012	Indefinido	N/A

Nombre Directores	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Michael Hamoui	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Imad Issa	Director	22 octubre 2019	Indefinido	N/A
Henry Attie	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Jose Eskenazi	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Montilla	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Max Morris Harari	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Patricia Lee	Director	10 diciembre 2020	Indefinido	N/A

D. Empleados

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados. El Emisor ha contratado los servicios de Desarrollos 468, S.A., para que se encargue de la gestión del personal de Altaplaza Mall.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es una empresa privada con un (1) sólo accionista: Desarrollos Comerciales Stadium, S.A., que controla el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

Durante los últimos tres años no se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 30 de junio de 2021 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones, y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona que ejerce el control.

Al 30 de junio de 2021 de la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor se encontraba en posesión de un solo accionista, Desarrollos Comerciales Stadium, S. A.

B. Composición Accionaria

Tipo de Acciones	Número de Acciones	% del número de acciones	Número de Accionistas	% del número de Accionistas
Comunes	100	100%	1	100%

C. Persona Controladora

El Emisor es 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales Stadium, S. A., como se detalla en el diagrama que se incluye en la sección D del punto I de la primera parte de este Informe.

D. Cambios en el control Accionario

Al 30 de junio de 2021 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Negocios o contratos con partes relacionadas

Transacciones	30 de junio 2021	30 de junio 2020
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	10,000	146,030
Ingresos por Cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	14,290	94,375
	<u>24,290</u>	<u>240,405</u>

Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>3,923</u>	<u>6,300</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (iii)	2,073,231	3,350,959
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>724,804</u>	<u>892,183</u>
	<u>2,798,035</u>	<u>4,243,142</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>187,723</u>	<u>217,808</u>

	30 de junio 2020	30 de junio 2020
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>1,688,470</u>	<u>1,732,616</u>
Cuentas por pagar:		
Desarrollo 468, S.A. (ii)	<u>113,777</u>	<u>121,968</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>0</u>	<u>5,838,837</u>

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de junio de 2021, no mantenemos transacciones con Directores y Ejecutivos.

C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han presentado servicios al Emisor respecto de la presentación de este informe de actualización anual son a su vez, Accionistas, Director o Dignatario del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias Provenientes de la enajenación de bonos

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se

realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto Sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarían un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes

que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

Títulos de Deuda

Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto "Altaplaza Mall" el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue realizada por la empresa Ingeniería RM (contratista). El Centro Comercial está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 147 locales, 47 kioscos, 35 bodegas, con una superficie total de 66,311 metros cuadrados. La propiedad de inversión posee un avalúo vigente de julio de 2019 por B/.186,700,000 determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas.

Sin embargo, producto de la reducción en los Ingresos por la pandemia Covid-19, la Gerencia ha realizado una validación del valor de la propiedad de inversión, obteniendo un valor de B/.155,557,131 el cual considera una disminución de los ingresos por la pandemia y un incremento paulatino de los mismos; la estructura de capital de la empresa y el costo actual de su deuda.

El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada por la Administración para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas.

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observable claves y medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera el costo del capital de los Accionistas, el costo de la deuda, la estructura de costo/capital de comparables del mercado, un valor de crecimiento a perpetuidad de la propiedad y la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria).	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2022 a 2025: asume una recuperación en los ingresos post-pandemia a niveles del año 2018).• Períodos de desocupación (2022: 2% estimado del área alquilable).• Tasa de ocupación (2022: 88% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2022: 3.46%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).• Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

B. Descripción y Derechos de los Títulos

a. Títulos de Deuda

Mediante Resolución No. SMV 170-16 del 23 de marzo de 2016, modificada mediante Resolución N° SMV 646-16 del 21 de septiembre de 2016, modificada mediante Resolución No. SMV 278-20 del 26 de junio de 2020, modificada mediante Resolución No. SMV 543-20 del 17 de diciembre de 2020 y modificada mediante Resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Retail Centenario, S. A. la emisión de bonos corporativos hasta la suma de doscientos treinta millones de balboas (B/.230,000,000), emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil balboas (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

Las series emitidas y en circulación garantizadas por un Fideicomiso de garantía, en el cual The Bank of Nova Scotia (Panama), S. A. actuará como fiduciario en beneficio de los tenedores registrados. Este Fideicomiso de garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

1. Aporte inicial por la suma de mil balboas (B/.1,000).
2. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor, finca #353677, que representa al menos el 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación.
3. Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
4. Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.
5. Otros aportes del emisor se depositarán en una cuenta de reserva.
6. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados al menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante publicación por tres (3) días Hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación de la localidad, indicando el monto de los Bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.
7. El Emisor deberá calcular el porcentaje de cobertura (la "Prueba Anual de Cobertura de Flujos") que será calculado anualmente, a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Emisión de la Serie A del Programa. Los índices de cobertura para cada año de vigencia de Emisión son los siguientes:

Para los 12 meses terminados el 30 de junio de:				
2017	2018	2019	2020	2021 en adelante
1.15x	1.15x	1.15x	1.20x	1.00x

El 26 de junio de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No.278 donde se registra la modificación de los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S.A.

Las modificaciones conllevan:

- Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes a la cuota del tercer trimestre del 2020, de manera tal que éstos se acumulen a los intereses pagaderos en la última cuota de cada Serie;
- Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital correspondientes al segundo y tercer trimestre del 2020 se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie;
- Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos por un periodo de 12 meses;
- Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva por un periodo de 24 meses;
- Permitir por un periodo de 24 meses que el Fiduciario de Garantía transfiera a la Cuenta de Operativa del Fideicomitente todos los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración luego de cubierto el servicio de la deuda para cada periodo.

Los Tenedores Registrados de las Series B, C, D, y E de los Bonos aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la Emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation, Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El 17 de diciembre de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 543-20, donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes los trimestres del 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, a la fecha de vencimiento, los cuales no generarán intereses moratorios;
- Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital correspondientes al 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie;

El 29 de junio de 2021, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 331-21, donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- Fijar la tasa de intereses del 4% hasta el vencimiento de todas las series el 30 de junio de 2026, incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021.
- Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes a la cuota del 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021 el Emisor se obliga a pagar paulatinamente los montos correspondientes hasta la fecha de vencimiento, siempre que existan flujos excedentes de la Operación del Mall; los montos acumulados de intereses no pagados serán cancelados a la fecha de vencimiento
- Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difiera y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie; el Emisor estará

- obligado a realizar una amortización Extraordinaria Obligatoria anual al capital de los Bonos equivalente al 100% monto del flujo de excedente de la Operación del Mall;
- Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos desde el periodo 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento; el índice deberá ser al menos 1.00 veces;
 - Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva desde el periodo 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento;
 - Para las Series C y D ampliar el plazo de vencimiento al 30 de marzo de 2026.

Los tenedores de Bonos registrados de las series B, C, D, y E aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation agente de pago, registro y transferencia según consta en la resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021.

C. Información de Mercado

Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos y en circulación autorizada mediante Resolución No. SMV 170-16 del 23 de marzo de 2016, modificada mediante Resolución N° SMV 646-16 del 21 de septiembre de 2016, modificada mediante Resolución No. SMV 278-20 del 26 de junio de 2020, modificada mediante Resolución No. SMV 543-20 del 17 de diciembre de 2020 y modificada mediante Resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

SEGUNDA PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-06-21	30-06-20	30-06-19	30-06-18
Ingresos Totales	7,750,724	12,857,110	15,025,099	16,981,588
Margen Operativo	9,139,357	11,141,860	11,517,892	11,079,719
Gastos Generales y Administrativos	1,507,953	2,731,517	2,050,368	2,373,169
Utilida o Pérdida Neta	(5,765,666)	(3,754,621)	(1,392,326)	889,206
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(57,657)	(37,546)	(13,923)	8,892
Depreciación y Amortización	(2,869,080)	(2,906,238)	2,849,165	2,639,494
Utilidad o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
BALANCE GENERAL	30-06-21	30-06-20	30-06-19	30-06-18
Activo Circulante	2,571,564	4,018,084	2,964,776	5,877,310
Activos Totales	127,188,573	130,923,995	136,112,057	141,472,261
Pasivo Circulante	552,881	8,273,991	14,869,316	18,921,092
Deuda a Largo Plazo	111,309,581	109,539,538	110,646,568	109,472,564
Pasivo Totales	117,674,882	121,983,475	129,616,916	133,108,613
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	40,548,141	34,199,304	28,009,304	28,009,304
Utilidades Retenidas/Deficit Acumulad	(31,034,450)	(25,268,784)	(21,514,163)	(19,645,656)
Total de Patrimonio	9,513,691	8,940,520	6,495,141	8,363,648
RAZONES FINANCIERAS	30-06-21	30-06-20	30-06-19	30-06-18
Deuda Total/Patrimonio	12.37	13.64	19.96	15.92
Capital de Trabajo	2,018,683	(4,255,907)	(11,904,540)	(13,043,782)
Razón Corriente	4.651	0.486	0.199	0.311
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.11	0.45	0.78	1.19

TERCERA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros de Retail Centenario, S. A. e informe de los Auditores Independientes (KPMG) fechado 29 de septiembre de 2021, por el año terminado el 30 de junio de 2021.

QUINTA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

Se adjuntan los estados financieros de The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-143. e informe de los Auditores Independientes (KPMG) fechado 30 de septiembre de 2021, por el año terminado el 30 de junio de 2021.

SEXTA PARTE
INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO, ACTUALIZADO

Se adjunta el Informe de Calificación de Riesgo actualizado emitido el 26 de julio de 2021 por Equilibrium Calificadora de Riesgo, S. A.

SEPTIMA PARTE
DECLARACIÓN JURADA

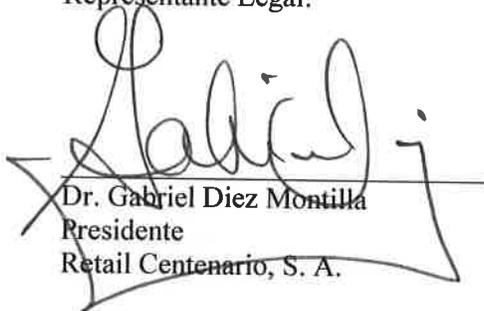
Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

OCTAVA PARTE
DIVULGACION

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

Panamá, 30 de septiembre de 2021

Representante Legal:



Dr. Gabriel Diez Montilla
Presidente
Retail Centenario, S. A.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de junio de 2021

(Con el Informe de los auditores independientes)

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

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Informe de los auditores independientes

Índice del contenido

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros



KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y Accionistas
Retail Centenario, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Retail Centenario, S. A. ("La Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 30 de junio de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la nota 6 de los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Propiedades de Inversión, Neto
Véanse las notas 3(b) y 9 a los estados financieros

Asunto clave de la auditoría

Identificamos las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros. Las propiedades de inversión representa el 92% del total de los activos.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Seleccionamos una muestra de las adiciones del año de propiedad de inversión y verificamos la documentación soporte.
- También se revisaron los cálculos de la depreciación de la propiedad de inversión registrada por la Compañía.
- Revisamos el cálculo del importe recuperable y evaluamos los insumos utilizados.

Ingresos
Véase la nota 3(l)

Asunto clave de la auditoría

La Compañía está principalmente comprometida en la administración de bienes y raíces para la generación de ingresos por arrendamientos y por cuota de mantenimiento de propiedades de inversión. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño de la Compañía.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Realizamos pruebas de detalles sobre una muestra basada en el ingreso de arrendamientos e ingreso por cuota de mantenimiento.
- Realizamos revisiones de variaciones e indagamos con la Administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada.
- También probamos los asientos de diarios rutinarios para detectar cualquier ajuste inusual hecho a la cuenta de ingresos.
- Probamos que el ingreso reconocido al 30 de junio de 2021, fuese reconocido en el período contable correspondiente, a través de la prueba de corte.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams.

KPMG

Panamá, República de Panamá
29 de septiembre de 2021

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

Activos	Nota	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo	5	528,123	257,983
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	22 (ii)	724,403	1,203,612
Partes relacionadas	6, 22 (ii)	264,686	319,231
Otros		189	189
Total de cuentas por cobrar		<u>989,278</u>	<u>1,523,032</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	22 (ii)	396,176	447,566
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	8	382,087	715,177
Fondos de garantía	14	14,229	838,615
Gastos pagados por adelantado		261,671	235,711
Total de activos corrientes		<u>2,571,564</u>	<u>4,018,084</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6, 22 (ii)	1,423,784	1,413,385
Adelantos a compras de equipos	7	26,580	42,953
Adelantos a proveedores		1,157	755
Propiedades de inversión, neto	9	116,612,629	118,829,810
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	10	1,607,169	1,931,681
Activos intangibles, neto	11	24,376	499
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	8	2,451,208	2,500,416
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	22 (ii)	2,469,185	2,185,491
Fondos de garantía	14	921	921
Total de activos no corrientes		<u>124,617,009</u>	<u>126,905,911</u>
Total de activos		<u>127,188,573</u>	<u>130,923,995</u>

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	13	0	1,658,215
Cuentas por pagar:			
Proveedores		168,229	285,919
Parte relacionada	6	113,777	121,968
Accionistas	6	0	5,838,837
Total cuentas por pagar		<u>282,006</u>	<u>6,246,724</u>
Retenciones a contratistas	15	45,634	45,634
Retención de ITBMS por pagar	12	4,604	1,121
Impuestos acumulados		22,552	80,500
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		198,085	241,797
Total de pasivos corrientes		<u>552,881</u>	<u>8,273,991</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	13	111,309,581	109,539,538
Intereses por pagar bonos, porción no corriente		2,510,918	0
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		727,362	917,684
Depósitos de garantía recibidos de clientes	16	2,122,512	2,853,160
Impuesto sobre la renta diferido	20	451,628	399,102
Total de pasivos no corrientes		<u>117,122,001</u>	<u>113,709,484</u>
Total de pasivos		<u>117,674,882</u>	<u>121,983,475</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100		10,000	10,000
Capital adicional pagado		40,538,141	34,199,304
Déficit acumulado		(31,034,450)	(25,268,784)
Total del patrimonio		<u>9,513,691</u>	<u>8,940,520</u>
Compromisos y garantía	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>127,188,573</u>	<u>130,923,995</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operaciones continuas			
Ingresos por arrendamientos	6, 9	4,526,098	8,693,512
Cuotas de mantenimiento	6	2,691,859	3,709,665
Total de ingresos		<u>7,217,957</u>	<u>12,403,177</u>
Costo por arrendamientos		(2,869,080)	(2,906,238)
Costo de mantenimiento	6, 18	(2,869,745)	(4,295,909)
Total de costos		<u>(5,738,825)</u>	<u>(7,202,147)</u>
Utilidad bruta		<u>1,479,132</u>	<u>5,201,030</u>
Otros ingresos	17	530,047	381,162
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	6, 19	(1,353,745)	(1,737,444)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	(101,682)	(826,189)
Resultados de las actividades de operación		<u>553,752</u>	<u>3,018,559</u>
Ingresos financieros		2,720	65,813
Costos financieros	23	(6,157,784)	(6,737,225)
Amortización de costos por emisión de bonos		(111,828)	(108,726)
Costos financieros, netos		<u>(6,266,892)</u>	<u>(6,780,138)</u>
Pérdida neta antes del impuesto sobre la renta		(5,713,140)	(3,761,579)
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	20	0	0
Diferido	20	52,526	(6,958)
Total de gasto de impuesto		<u>52,526</u>	<u>(6,958)</u>
Pérdida neta		<u>(5,765,666)</u>	<u>(3,754,621)</u>
Pérdida neta por acción	24	<u>(57,657)</u>	<u>(37,546)</u>

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 30 de junio de de 2019		10,000	27,999,304	(21,514,163)	6,495,141
Resultado integral					
Pérdida neta - 2020		0	0	(3,754,621)	(3,754,621)
Total resultado integral		0	0	(3,754,621)	(3,754,621)
Transacciones con los propietarios de la Compañía					
Contribuciones					
Capital adicional pagado	6	0	6,200,000	0	6,200,000
Total de transacciones con los propietarios de la Compañía		0	6,200,000	0	6,200,000
Saldo al 30 de junio de 2020		10,000	34,199,304	(25,268,784)	8,940,520
Saldo al 1 de julio de 2020		10,000	34,199,304	(25,268,784)	8,940,520
Resultado integral					
Pérdida neta - 2021		0	0	(5,765,666)	(5,765,666)
Total resultado integral		0	0	(5,765,666)	(5,765,666)
Transacciones con los propietarios de la Compañía					
Contribuciones					
Capital adicional pagado	6	0	6,338,837	0	6,338,837
Total de transacciones con los propietarios de la Compañía		0	6,338,837	0	6,338,837
Saldo al 30 de junio de 2021		10,000	40,538,141	(31,034,450)	9,513,691

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		(5,765,666)	(3,754,621)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9, 10, 11	2,869,080	2,906,234
Mejoras a locales transferidos	17	(318,743)	(53,350)
Ganancia en venta de maquinaria, mobiliarios y equipos		(4,673)	0
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	101,682	826,189
Costos financieros, netos		6,266,892	6,780,138
Impuesto sobre la renta	20	52,526	(6,958)
		<u>3,201,098</u>	<u>6,697,632</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes		377,527	(1,132,497)
Cuentas por cobrar - otros		0	16,975
Alquileres a futuro		(232,303)	(625,779)
Tesoro Nacional - ITBMS		382,298	715,176
Gastos pagados por adelantado		(25,960)	6,155
Anticipos recibidos de clientes		0	(392,130)
Cuentas por pagar proveedores		(117,690)	(235,975)
Otros impuestos por pagar		(57,948)	80,500
Cuentas por pagar partes relacionadas		(8,191)	4,310
Retención de ITBMS por pagar		3,483	(4,469)
Depósito en garantía recibidos de clientes		(730,648)	167,593
Derecho de ingreso diferido		(234,034)	(166,082)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>2,557,632</u>	<u>5,131,409</u>
Intereses pagados		(3,646,866)	(6,737,225)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(1,089,234)</u>	<u>(1,605,816)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		2,719	65,813
Construcción en proceso de propiedades de inversión		0	(233,773)
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	10	(7,911)	(2,515)
Producto de la venta de maquinaria, mobiliarios y equipos		4,673	0
Adelantos a compra de equipo		16,373	134,748
Cambios en adelanto a proveedores		(402)	2,036
Adquisiciones de activos intangibles	11	(24,610)	0
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	44,146	377,093
Cambios en fondo de garantía		824,386	2,280,085
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>859,374</u>	<u>2,623,487</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos de capital de bonos		0	(1,388,956)
Cambios en cuentas por pagar accionistas		0	400,000
Aporte de capital		500,000	0
Efectivo neto provisto (usado en) por las actividades de financiamiento		<u>500,000</u>	<u>(988,956)</u>
Aumento neto en el efectivo		270,140	28,715
Efectivo neto al inicio del año		257,983	229,268
Efectivo neto al final del año	5	<u>528,123</u>	<u>257,983</u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

(1) Operaciones y constitución

Retail Centenario, S.A. (la Compañía) está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 11,830 del 25 de mayo del 2012. Su actividad principal consiste en la venta, promoción y administración de bienes y raíces, en particular, del proyecto Altaplaza Mall ubicado en la vía Centenario, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicho proyecto cuenta con 147 locales, 47 kioscos y 35 bodegas con una superficie de aproximadamente 66,311 metros cuadrados. La Compañía inició la apertura del centro comercial el 17 de marzo de 2016.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de Compañía el 29 de septiembre de 2021.

La nota 3 incluye detalle de las políticas contables de la Compañía.

(b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es 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, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste por el año terminado el 30 de junio de 2021, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 10 – (Vida útil) Maquinaria, mobiliario y equipos

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por lo que describe en la nota 5.

A continuación se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a.	Instrumentos financieros	11
b.	Propiedades de inversión	17
c.	Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	18
d.	Activos intangibles	18
e.	Deterioro de activos	19
f.	Cuentas por pagar	21
g.	Bonos por pagar	21
h.	Costos diferidos por bonos	21
i.	Retenciones a contratistas	21
j.	Depósitos de garantía recibidos de clientes	21
k.	Acciones comunes	22
l.	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	22
m.	Alquileres por cobrar a futuro	22
n.	Otros ingresos	22
o.	Ingresos y costos de financiamiento	22
p.	Impuesto sobre la renta	22
q.	Utilidad (pérdida) neta por acción	23
r.	Información de segmento	23
s.	Arrendamientos	23

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Notas a los estados financieros

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Notas a los estados financieros

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar Ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses: Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Notas a los estados financieros

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Notas a los estados financieros

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Notas a los estados financieros

iii. Modificaciones posteriores

Pasivos financieros:

La Compañía le da de baja a un pasivo financiero cuando sus términos son modificados y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente diferentes. En este caso, un nuevo pasivo financiero basado en los términos modificados es reconocido a su valor razonable. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada es reconocida en ganancias o pérdidas. ~~La consideración pagada incluye los activos no financieros transferidos, si los hubiere, y los supuestos de pasivos, incluyendo el nuevo pasivo financiero modificado.~~

Si la modificación de un pasivo financiero no da lugar a darle de baja, entonces el costo amortizado del pasivo es recalculado descontando los flujos de efectivo modificados a la tasa de interés efectiva original; la ganancia o pérdida resultante de la modificación es reconocida en ganancias o pérdidas. Cualquier costo u honorario incurrido es reconocido como un ajuste del valor en libros del pasivo y amortizado sobre el plazo restante del pasivo financiero modificado aplicando la tasa de interés efectiva original.

Existe una excepción para modificaciones no sustanciales de deuda a tasa fija que son emitidas y pueden ser pagadas anticipadamente a la par, sin una penalidad significativa. Dicha modificación tiene el efecto de cambiar el precio de la deuda a la tasa de interés del mercado actual y no se reconoce ganancia o pérdida alguna por la modificación.

iv. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Compañía puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

Notas a los estados financieros

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto cuando, y sólo cuando ~~la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.~~

(b) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos de arrendamiento, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos. La Compañía utiliza el modelo de costo.

Los ingresos por alquileres provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos como ingresos en línea recta sobre el término del arrendamiento. Los incrementos de arrendamiento contractuales son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

El costo incluye los desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de la propiedad de inversión en desarrollo incluye los costos de materiales y mano de obra directa, edificaciones e infraestructura, y cualquier otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista. Los costos por intereses de préstamos obtenidos para la construcción del proyecto son capitalizados como parte de los costos de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso.

Durante el período 2021, la Compañía reconoció mejoras en locales, y se presenta a su costo de reposición (ver nota 9).

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de las propiedades de inversión menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado de resultados.

La vida útil estimada para el período corriente y comparativo de las partidas significativas de propiedades de inversión son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Propiedad de inversión	50 años
Mejoras a la propiedad de inversión	20 años

Notas a los estados financieros

(c) *Maquinaria, mobiliario y equipos, neto*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de maquinaria, mobiliario y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización y cualquier pérdida por deterioro acumulado.

Si partes significativas de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan por partidas separadas (componentes principales) de maquinaria, mobiliario y equipos.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos son reconocidas en el estado de resultados.

(ii) Costos subsiguientes

Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desarrollo del proyecto fluyan hacia la Compañía.

(i) Depreciación

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de maquinaria, mobiliario y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado de resultados.

Las vidas útiles estimadas de la maquinaria, mobiliario y equipos son como sigue:

Vida útil

Maquinaria y equipo	4 a 15 años
Mobiliario y enseres	3 a 10 años
Equipo de cómputo y oficina	3 a 4 años
Equipo de comunicación	3 a 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de balance y se ajustarán si es necesario.

(d) *Activos intangibles*

Los programas informáticos “software” son adquiridos por la Compañía y tienen una vida útil finita. Los mismos son valorizados al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por el deterioro.

(i) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros incorporados en el activo específico relacionado con dichos desembolsos.

(ii) Amortización

La amortización se calcula para rebajar el costo de los activos intangibles menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y se reconoce en el estado de resultados.

Notas a los estados financieros

La vida útil estimada es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años
(e) <i>Deterioro de activos</i>	
(i) Activos financieros no derivados	

Instrumentos financieros

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Notas a los estados financieros

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o de la cuenta por cobrar
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de una cuenta por cobrar o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el cliente entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

Activos financieros no derivados

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Notas a los estados financieros

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(f) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(g) *Bonos por pagar*

Los bonos emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. La Compañía clasifica los bonos por pagar en pasivos financieros de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(h) *Costos diferidos por bonos*

Los costos de la transacción relacionados a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento.

Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones, inscripción de escrituras y timbres.

El método de la tasa de interés efectiva es un método del cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo de la vigencia de los bonos.

(i) *Retenciones a contratistas*

La Compañía retiene un monto igual al diez por ciento (10%) de cada pago hecho a los contratistas sujeto a lo establecido en los contratos de construcción. Una vez completadas las obras y recibidas a satisfacción, los fondos retenidos son pagados a los respectivos contratistas.

(j) *Depósitos de garantía recibidos de clientes*

Los depósitos de garantía recibidos de clientes corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamientos de locales.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

- (k) *Acciones comunes*
Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto. La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio.
- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes*
Los ingresos por arrendamientos y por cuota de mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de línea recta de acuerdo con los términos pactados según contrato a lo largo del tiempo. Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.
- (m) *Alquileres por cobrar a futuro*
Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.
- (n) *Otros ingresos*
Los otros ingresos son reconocidos en el estado de resultados y corresponden a ingresos generados por patrocinios, concesión de áreas, depósitos en garantía y las remodelaciones y trabajos adicionales solicitados por los clientes.
- (o) *Ingresos y costos de financiamiento*
Los intereses ganados comprenden los intereses por depósitos nocturnos y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

Los costos financieros comprenden los gastos de intereses sobre préstamos y bonos por pagar con instituciones financieras. Todos los costos de préstamos que no son directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, y por lo tanto no son capitalizados, son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de interés efectivo.
- (p) *Impuesto sobre la renta*
El gasto de impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados.
- (i) *Impuesto corriente*
El impuesto corriente incluye el impuesto esperado a pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.
- (ii) *Impuesto diferido*
Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor según libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales.

Notas a los estados financieros

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(q) *Utilidad (pérdida) neta por acción*

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

(r) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía.

La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de locales, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de locales para uso comercial presentados en la propiedad de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(s) *Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Notas a los estados financieros

(i) Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente la Compañía al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos de la Compañía. Por lo general, la Compañía usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

Notas a los estados financieros

- el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía está razonablemente segura de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que la Compañía tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación de la Compañía del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

(ii) Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo. Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Compañía aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como "ingresos por alquiler".

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la NIIF 16.

(4) Normas emitidas, pero no adoptadas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).

(5) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caja	150	150
Cuentas corrientes	<u>527,973</u>	<u>257,833</u>
Total de efectivo	<u>528,123</u>	<u>257,983</u>

El efectivo depositado en "overnight" devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes.

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>1,688,470</u>	<u>1,732,616</u>
Cuentas por pagar:		
Desarrollo 468, S.A. (ii)	<u>113,777</u>	<u>121,968</u>
Cuentas por pagar accionistas (iv)	<u>0</u>	<u>5,838,837</u>

- i. Corresponde a compras realizadas por Retail Centenario, S. A. en su nombre.
- ii. Corresponde a servicios administrativos.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

- iii. Corresponde a la facturación y recobros de las cuotas de mantenimiento de los locales.
iv. Las cuentas por pagar accionistas fueron capitalizadas en el estado de cambios en el patrimonio por B/.5,838,837 (2020: B/.6,200,000).

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

Las cuentas por pagar accionistas no generan intereses ni tienen una fecha de vencimiento.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Transacciones		
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	10,000	146,030
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>14,290</u>	<u>94,375</u>
	<u>24,290</u>	<u>240,405</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>3,923</u>	<u>6,300</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (iii)	2,073,231	3,350,959
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>724,804</u>	<u>892,183</u>
	<u>2,798,035</u>	<u>4,243,142</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>187,723</u>	<u>217,808</u>

(7) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mejoras de áreas comunes	18,880	18,879
Equipos de cómputo	7,700	0
Sistema de control de consumo	<u>0</u>	<u>24,074</u>
	<u>26,580</u>	<u>42,953</u>

(8) Tesoro Nacional ITBMS

El saldo del Tesoro Nacional – ITBMS por cobrar, se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	382,087	715,177
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	<u>2,451,208</u>	<u>2,500,416</u>
	<u>2,833,295</u>	<u>3,215,593</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La Compañía ha generado un crédito fiscal, el cual está integrado por la suma del impuesto incluido en las facturas de compras de bienes y servicios, realizadas para la construcción. Estos valores son mayores a los débitos fiscales que corresponden a las facturaciones del derecho de ingreso, alquileres, cuota de mantenimientos y otros de los arrendatarios y propietarios.

La Compañía, a partir de enero de 2014, se convierte en contribuyente del impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS) producto del cobro de derecho de ingreso, por consiguiente tiene derecho a deducirse el ITBMS reflejado en las facturas de bienes y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1057 Código Fiscal de la República de Panamá y del Decreto Ejecutivo No.84 del 26 de agosto de 2005, por el cual se reglamenta el impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS).

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto "Altaplaza Mall" el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue realizada por Ingeniería RM (contratista). El Centro Comercial está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 147 locales, 47 kioscos, 35 bodegas, con una superficie aproximadamente de 66,311 metros cuadrados.

El detalle de los terrenos y las edificaciones se presenta a continuación:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2020</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2021</u>
Terreno	13,671,789	0	13,671,789
Edificaciones	113,398,161	0	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	549,378
Mejoras a locales	<u>1,835,362</u>	<u>318,743</u>	<u>2,154,105</u>
Totales	<u>129,454,690</u>	<u>318,743</u>	<u>129,773,433</u>

Depreciación

Edificaciones	9,880,377	2,262,903	12,143,280
Mobiliario	413,516	83,182	496,698
Mejoras a locales	<u>330,987</u>	<u>189,839</u>	<u>520,826</u>
Totales	<u>10,624,880</u>	<u>2,535,924</u>	<u>13,160,804</u>
Valor neto en libros	<u>118,829,810</u>		<u>116,612,629</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2020</u>
Terreno	13,671,789	0	13,671,789
Edificaciones	113,398,161	0	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	549,378
Mejoras a locales	<u>1,548,239</u>	<u>287,123</u>	<u>1,835,362</u>
Totales	<u>129,167,567</u>	<u>287,123</u>	<u>129,454,690</u>

Depreciación

Edificaciones	7,617,474	2,262,903	9,880,377
Mobiliario	303,836	109,680	413,516
Mejoras a locales	<u>141,778</u>	<u>189,209</u>	<u>330,987</u>
Totales	<u>8,063,088</u>	<u>2,561,792</u>	<u>10,624,880</u>
Valor neto en libros	<u>121,104,479</u>		<u>118,829,810</u>

Notas a los estados financieros

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de junio de 2021, es de B/.155,557,131 y ha sido reconocido como valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por la Administración. Adicionalmente, la entidad presenta un valor razonable determinado por los evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia en la ubicación y categorías de las propiedades evaluadas por un monto de B/.186,700,000 del año 2019. Al 30 de junio de 2021, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.4,526,098 (2020: B/.8,693,512).

El cuadro a continuación muestra la técnica de valuación usada por la Administración para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas.

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable</u>
<p>Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera el costo del capital de los Accionistas, el costo de la deuda, la estructura de costo/capital de comparables del mercado, un valor de crecimiento a perpetuidad de la propiedad y la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria).</p>	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2022 a 2025: asume una recuperación en los ingresos post-pandemia a niveles del año 2018).• Períodos de desocupación (2022: 2% estimado del área alquilable).• Tasa de ocupación (2022: 88% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2022: entre 3.46% a 4.46%).	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).• Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(10) Maquinaria, mobiliario y equipos, neto

El detalle de maquinaria, mobiliario y equipos se presenta a continuación:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2020</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 30 junio de 2021</u>
Maquinaria y equipos	2,570,648	0	53,750	2,516,898
Equipo de cómputo y oficina	142,574	7,911	0	150,485
Mobiliario y enseres	213,807	0	0	213,807
Equipo de comunicación	185,776	0	0	185,776
Totales	<u>3,112,805</u>	<u>7,911</u>	<u>53,750</u>	<u>3,066,966</u>

Depreciación

Maquinaria y equipos	873,047	268,315	53,750	1,087,612
Equipo de cómputo y oficina	121,169	15,888	0	137,057
Mobiliario y enseres	88,006	23,029	0	111,035
Equipo de comunicación	98,902	25,191	0	124,093
Totales	<u>1,181,124</u>	<u>332,423</u>	<u>53,750</u>	<u>1,459,797</u>

Valor neto en libros	<u>1,931,681</u>			<u>1,607,169</u>
-----------------------------	------------------	--	--	------------------

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 junio de 2020</u>
Maquinaria y equipos	2,570,403	245	2,570,648
Equipo de cómputo y oficina	140,304	2,270	142,574
Mobiliario y enseres	213,807	0	213,807
Equipo de comunicación	185,776	0	185,776
Totales	<u>3,110,290</u>	<u>2,515</u>	<u>3,112,805</u>

Depreciación

Maquinaria y equipos	603,322	269,725	873,047
Equipo de cómputo y oficina	96,406	24,763	121,169
Mobiliario y enseres	64,978	23,028	88,006
Equipo de comunicación	73,704	25,198	98,902
Totales	<u>838,410</u>	<u>342,714</u>	<u>1,181,124</u>

Valor neto en libros	<u>2,271,880</u>		<u>1,931,681</u>
-----------------------------	------------------	--	------------------

(11) Activos intangibles

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2020</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2021</u>
Software	40,112	24,610	0	64,722
<u>Amortización</u>				
Software	39,613	733	0	40,346
Valor neto en libros	<u>499</u>			<u>24,376</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2020</u>
Software	40,112	0	0	40,112
<u>Amortización</u>				
Software	37,885	1,728	0	39,613
Valor neto en libros	<u>2,227</u>			<u>499</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(12) Retención de ITBMS por pagar

Al 30 de junio de 2021, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.4,604 (2020: B/.1,121).

El Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección General de Ingresos publicó en su lista de agentes retenedores de ITBMS para el período 2016 a Retail Centenario, S. A. mediante la Resolución No 201-17679 del 19 de octubre de 2015, la cual fue modificada con la Resolución No. 201-17939 del 2 de noviembre de 2015.

A partir del 1 de febrero de 2016, la Compañía inició la retención de ITBMS a los proveedores tal como indica la Resolución 201-0126 del 6 de enero de 2016, y estas retenciones se registran en una cuenta separada, tal como indica la resolución.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(13) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Retail Centenario, S. A.		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:		
Serie B:		
Los bonos de la serie B los cuales se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 4% (2020: 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al vencimiento). Los bonos vencen en un plazo de 9 años 6 meses a partir de la fecha de su oferta.	3,532,800	3,532,800
Serie C:		
Los bonos de la serie C los cuales se emitieron el 22 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 4% (2020: 6.25% de interés anual del año 1 al 5). Los bonos vencen al 30 de marzo de 2026 según modificaciones en la Resolución N° SMV 331-21 del 29 de junio de 2021. (2020: Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta).	1,400,600	1,400,600
Serie D:		
Los bonos de la serie D los cuales se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 4% (2020: 6.25% de interés anual del año 1 al 5). Los bonos vencen al 30 de marzo de 2026 según modificaciones en la Resolución N° SMV 331-21 del 29 de junio de 2021. (2020: Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta).	1,467,200	1,467,200
Serie E:		
Los bonos de la serie E los cuales se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 4% (2020: 6.0% de interés anual del Trimestre 1 al 13, 6.125% del Trimestre 14 al 21 y Libor 3M + 3% con mínimo 5.50% y máximo de 7% anual del Trimestre 22 al 30). Los bonos vencen en un plazo de 7 años, 4 meses y 29 días desde su emisión.	<u>105,444,250</u>	<u>105,444,250</u>
Menos:	111,844,850	111,844,850
Comisión por emisión de bonos	<u>(535,269)</u>	<u>(647,097)</u>
Porción corriente	111,309,581	111,197,753
Porción no corriente	<u>0</u>	<u>1,658,215</u>
	<u>111,309,581</u>	<u>109,539,538</u>

Mediante Resolución N°.170-16 del 23 de marzo de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Retail Centenario, S. A. la emisión de bonos corporativos hasta la suma de doscientos treinta millones de balboas (B/.230,000,000), emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil balboas (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado y modificada mediante Resolución No. SMV 646-16 del 21 de septiembre de 2016.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Ciertas series de bonos de esta Emisión estarán garantizadas por un Fideicomiso de garantía, en el cual The Bank of Nova Scotia (Panama), S. A. actuará como fiduciario en beneficio de los tenedores registrados. Este Fideicomiso de garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

- a) Aporte inicial por la suma de mil balboas (B/.1,000).
- b) Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor, finca #353677, que representa al menos el 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación.
- c) Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
- d) Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.
- e) Otros aportes del emisor se depositarán en una cuenta de reserva.
- f) En caso de que el emisor decida redimir anticipadamente los bonos, éste comunicará su intención a los tenedores registrados al menos diez (10) Días hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante publicación por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación de la localidad, indicando el monto de los bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.
- g) El emisor deberá realizar una amortización obligatoria del (50%) del flujo de caja libre, al finalizar el trimestre inmediatamente siguiente a su cierre fiscal.

El 26 de junio de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 278-20 donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- (i) Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes a la cuota del tercer trimestre del 2020, de manera tal que éstos se acumulen a los intereses pagaderos en la última cuota de cada Serie;
- (ii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital correspondientes al segundo y tercer trimestre del 2020 se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie;
- (iii) Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos por un periodo de 12 meses;
- (iv) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva por un periodo de 24 meses;
- (v) Permitir por un período de 24 meses que el Fiduciario de Garantía transfiera a la Cuenta de Operativa del Fideicomitente todos los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración luego de cubierto el servicio de la deuda para cada periodo.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Los tenedores de Bonos registrados de las series B, C, D, y E aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation agente de pago, registro y transferencia.

El 17 de diciembre de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 543-20, donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- (i) Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes los trimestres del 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, a la fecha de vencimiento, los cuales no generarán intereses moratorios;
- (ii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital correspondientes al 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie;

El 29 de junio de 2021, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 331-21, donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- (i) Disminuir la tasa de interés a 4% hasta la fecha del vencimiento incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021
- (ii) Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes a la cuota del 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021, el Emisor se obliga a pagar paulatinamente los montos correspondientes hasta la fecha de vencimiento, siempre que existan flujos excedentes de la Operación del Mall; los montos acumulados de intereses no pagados serán cancelados a la fecha de vencimiento
- (iii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie; el Emisor estará obligado a realizar una amortización Extraordinaria Obligatoria anual al capital de los Bonos equivalente al 100% monto del flujo de excedente de la Operación del Mall;
- (iv) Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento; el índice deberá ser al menos 1.00 veces
- (v) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento;
- (vi) Para las Series C y D ampliar el plazo de vencimiento al 30 de marzo de 2026.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Los tenedores de Bonos registrados de las series B, C, D, y E aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation agente de pago, registro y transferencia mediante la resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021.

(14) Fondos de garantía

Los fondos de garantía al 30 de junio de 2021, ascienden a B/.15,150 (2020: B/.839,536). Corresponden a una cuenta de concentración y una cuenta de reserva, la cual es utilizada para depositar la cesión de los flujos provenientes de los contratos de arrendamientos y cualesquiera otros fondos que el Fideicomitente aporte al Fideicomiso, los cuales serán utilizados para el pago del capital y los intereses de las distintas series de bonos según sea el caso.

El Fiduciario de Garantía transfirió a la cuenta de operativa del fideicomitente todos los fondos excedentes en la cuenta de concentración luego de cubierto el servicio de la deuda para cada periodo, de acuerdo con las modificaciones de los términos y condiciones aprobados por la Superintendencia de Mercado de Valores (Ver nota 13).

(15) Retenciones a contratistas

Estas retenciones sobre la facturación y avances recibidos de subcontratistas son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe la Compañía y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada. Al 30 de junio del 2021, las retenciones ascienden a B/.45,634 (2020: igual).

(16) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Al 30 de junio de 2021, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.2,122,512 (2020: B/.2,853,160). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

(17) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Recuperación de clientes por cesión de activos (ver nota 9)	318,743	53,350
Reconocimiento de depósito en garantía	166,742	197,719
Concesión para publicidad digital	11,954	51,783
Letreros externos	11,626	37,613
Alquiler de plaza y exhibiciones	0	3,895
Revisión de planos	0	500
Otros	<u>20,982</u>	<u>36,302</u>
Total	<u><u>530,047</u></u>	<u><u>381,162</u></u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(18) Costo de mantenimiento

Un detalle de los costos de mantenimiento se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mantenimiento y aseo	2,073,231	3,350,959
Servicios de administración	724,804	892,183
Otros	<u>71,710</u>	<u>52,767</u>
Total	<u>2,869,745</u>	<u>4,295,909</u>

Al 30 de junio de 2021, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios del P. H. Altaplaza Mall, por ende, la Compañía no presenta saldos asociados a estos conceptos a dicho cierre.

(19) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

Un desglose de los gastos de mercadeo, generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de mercadeo:		
Medios publicitarios	3,095	175,291
Artículos de mercadeo	0	460
Eventos	<u>15</u>	<u>12,851</u>
Subtotal gastos de mercadeo	<u>3,110</u>	<u>188,602</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	720,904	902,730
Impuestos	370,116	318,830
Seguros	149,812	193,360
Alquiler de local	56,691	80,324
Otros gastos	8,141	9,056
Gastos legales	1,294	382
Comisiones pagadas	7,500	7,800
Reparaciones y mantenimiento	1,440	5,312
Útiles de oficina	348	1,851
Cargos bancarios	1,569	2,111
Cuotas y suscripciones	32,603	27,079
Atención a clientes	<u>217</u>	<u>7</u>
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>1,350,635</u>	<u>1,548,842</u>
Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos	<u>1,353,745</u>	<u>1,737,444</u>

Notas a los estados financieros

(20) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2021, según regulaciones fiscales vigentes.

Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento de la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 25%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica la base de aplicación sobre los contribuyentes a los cuales se le aplique el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, reforma el Código Fiscal y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo la Compañía que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 31 de diciembre, 31 de marzo y 30 de junio. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)		
Ingresos gravables	7,748,004	12,160,042
Renta neta gravable (4.67%)	361,832	567,874
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2020: igual)	90,458	141,968
Ingresos exentos	<u>(2,720)</u>	<u>(65,813)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>87,738</u>	<u>76,155</u>
Método tradicional		
Pérdida neta antes de impuesto sobre la renta	<u>(5,713,140)</u>	<u>(3,761,579)</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%		0
<u>Efecto impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	(2,720)	(65,813)
Ingresos no gravables	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub total	<u>(2,720)</u>	<u>(65,813)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	<u>0</u>	<u>0</u>

La Compañía solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2020, según el método tradicional. El 22 de septiembre de 2020, fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos mediante la resolución N°201-5376 para los periodos 2019, 2020 y 2021.

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a los ingresos por arrendamientos diferidos. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los pasivos no corrientes en el estado de situación financiera.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por lo siguiente:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Cambio en diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido efecto en resultados</u>	<u>Cambio en diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido efecto en resultados</u>
<u>Impuestos diferidos</u>				
Ingresos por arrendamientos	263,433	65,858	671,534	167,884
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	<u>(53,327)</u>	<u>(13,332)</u>	<u>(699,369)</u>	<u>(174,842)</u>
	<u>210,106</u>	<u>52,526</u>	<u>27,835</u>	<u>(6,958)</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	399,102	406,060
Impuesto diferido del año	<u>52,526</u>	<u>(6,958)</u>
Saldo al final del año	<u>451,628</u>	<u>399,102</u>

(21) Valor razonable de los instrumentos financieros

La información no se presenta para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable. El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>2021</u>		<u>Valor razonable</u>	
		<u>Valor en libros</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	528,123			528,123	
Cuentas por cobrar clientes	724,403			724,403	
Cuentas por cobrar relacionadas	1,688,470			1,688,470	
Cuentas por cobrar, otras	189			189	
Fondos de garantía	15,150			15,150	
Adelantos a compras de equipos	26,580			26,580	
Adelantos a proveedores	1,157			1,157	
	<u>2,984,072</u>			<u>2,984,072</u>	
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		168,229		168,229	
Retenciones a contratistas		45,634		45,634	
Bonos por pagar		111,309,581		111,309,581	
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,122,512</u>		<u>2,122,512</u>	108,077,555
		<u>113,645,956</u>		<u>113,645,956</u>	

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

	30 de junio de 2020		Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Valor en libros Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2 Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo	257,983		257,983	
Cuentas por cobrar clientes	1,203,612		1,203,612	
Cuentas por cobrar relacionadas	1,732,616		1,732,616	
Cuentas por cobrar, otras	189		189	
Fondos de garantía	839,536		839,536	
Adelantos a compras de equipos	42,953		42,953	
Adelantos a proveedores	755		755	
	<u>4,077,644</u>		<u>4,077,644</u>	
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Cuentas por pagar		285,919	285,919	
Cuentas por pagar accionistas		5,838,837	5,838,837	
Retenciones a contratistas		45,634	45,634	
Bonos por pagar		111,197,753	111,197,753	110,014,767
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,853,160</u>	<u>2,853,160</u>	
		<u>120,221,303</u>	<u>120,221,303</u>	

(22) Administración de riesgo financiero

Medición de los valores razonables

Un número de políticas contables y revelaciones de la Compañía requiere la medición de los valores razonables, para ambos activos y pasivos financieros y no financieros. La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables y que la administración tenga responsabilidad sobre la vigilancia de todas las mediciones significativas de los valores razonables, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La administración revisa regularmente los insumos no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceras partes como cotizaciones de corredores, o proveedores de precios, para medir el valor razonable, la administración evalúa la evidencia obtenida de las terceras partes para sustentar la conclusión de que tales valuaciones llenan los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel de jerarquía en el cual la valuación debe ser clasificada.

En la medición de los valores razonables de los activos y pasivos, la Compañía utiliza datos observables en los mercados tanto como sea posible. Los valores razonables son categorizados en los diferentes niveles en una jerarquía de valor razonable que se base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación, tal como se describe a continuación:

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

Notas a los estados financieros

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico de valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito (ver (ii))
- Riesgo de liquidez (ver (iii))

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía.

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. La Junta Directiva es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo de la Compañía y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por la Compañía.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada nuevo cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y de la Compañía. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

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

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2020</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Clientes						
Corriente	105,033	(30,147)	74,886	324,456	(169,266)	155,190
Entre 30 y 60 días	53,999	(13,965)	40,034	229,832	(74,329)	155,503
Entre 60 y 90 días	52,616	(27,361)	25,855	243,562	(89,270)	154,292
Más de 90 días	<u>1,255,758</u>	<u>(671,530)</u>	<u>584,228</u>	<u>1,515,994</u>	<u>(777,367)</u>	<u>738,627</u>
	<u>1,467,406</u>	<u>(743,003)</u>	<u>724,003</u>	<u>2,313,844</u>	<u>(1,110,232)</u>	<u>1,203,612</u>
Partes relacionadas						
Corriente	342,318	(77,632)	264,686	342,318	(23,087)	319,231
No corriente	<u>1,423,784</u>	<u>0</u>	<u>1,423,784</u>	<u>1,413,385</u>	<u>0</u>	<u>1,413,385</u>
	<u>1,766,102</u>	<u>(77,632)</u>	<u>1,688,470</u>	<u>1,755,703</u>	<u>(23,087)</u>	<u>1,732,616</u>
Alquiles por cobrar futuro						
Corriente	543,916	(147,740)	396,176	564,177	(116,611)	447,566
No corriente	<u>2,469,185</u>	<u>0</u>	<u>2,469,185</u>	<u>2,185,491</u>	<u>0</u>	<u>2,185,491</u>
	<u>3,013,101</u>	<u>(147,740)</u>	<u>2,865,361</u>	<u>2,749,668</u>	<u>(116,611)</u>	<u>2,633,057</u>
Total de cuenta por cobrar	<u>6,246,609</u>	<u>(968,375)</u>	<u>5,281,096</u>	<u>6,819,215</u>	<u>(1,249,930)</u>	<u>5,569,285</u>

A continuación, un detalle del movimiento de la provisión para pérdidas de cuentas de dudoso cobro:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al 1 de julio	1,249,930	607,918
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	101,682	826,189
Castigos	<u>(383,237)</u>	<u>(184,177)</u>
Saldo final	<u>968,375</u>	<u>1,249,930</u>

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, a la fecha del estado de situación financiera los importes se presentan brutos y no descontados:

	2021			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	168,229	168,229	168,229	0
Retenciones a contratistas	45,634	45,634	45,634	0
Retención de ITBMS por pagar	4,604	4,604	4,604	0
Bonos por pagar	111,309,581	135,606,289	4,473,794	131,132,495
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,122,512	2,122,512	2,122,512	0
	2020			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	285,919	285,919	285,919	0
Cuentas por pagar accionistas	5,838,837	5,838,837	5,838,837	0
Retenciones a contratistas	45,634	45,634	45,634	0
Retención de ITBMS por pagar	1,121	1,121	1,121	0
Bonos por pagar	111,197,753	146,643,614	7,495,698	139,147,916
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,853,160	2,853,160	2,853,160	0

(23) Costos financieros

Un detalle de los costos financieros, netos se presenta a continuación:

	2021	2020
Intereses bonos	6,140,284	6,718,154
Otras comisiones pagadas	17,500	19,071
Total	<u>6,157,784</u>	<u>6,737,225</u>

(24) Pérdida por acción

El cálculo de la utilidad (pérdida) por acción está basado en la pérdida neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 100, calculado como sigue:

	2021	2020
Pérdida neta	(5,765,666)	(3,754,621)
Acciones en circulación	100	100
Pérdida básica por acción	<u>(57,657)</u>	<u>(37,546)</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La ganancia por modificación de términos contractuales de los bonos por pagar, reconocidos conforme la política contable descrita en la nota 3(a)iii se origina de la disminución de la tasa de interés sobre los bonos por pagar, la cual fue aprobada para las series B, C, D, y E de esos bonos el 29 de junio de 2021 por la Superintendencia del Mercado de Valores (véase la nota 13).

(25) Compromisos y garantía

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial al 30 de junio de 2021, ascienden a B/.45,634 (2020: B/.45,634).

Al 30 de junio de 2021, la Compañía mantiene Fianza de Garantía con un proveedor por contrato para suministro de energía eléctrica por el monto de B/.250,216 (2020: igual).

(26) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro al 30 de junio de 2021, por B/.731,840 (2020: B/.879,068).

Al 30 de junio, los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hasta un año	1,749,373	2,976,497
Entre dos y cinco años	3,424,611	6,437,883
Más de cinco años	<u>1,005,369</u>	<u>1,202,496</u>
	<u>6,179,353</u>	<u>10,616,876</u>

(27) Planes de la gerencia

Las consecuencias del brote del COVID-19 han afectado adversa y materialmente los arrendamientos de la Compañía y, por lo tanto, sus resultados de operación se han visto afectados.

Durante el periodo 2020 – 2021, las operaciones del Mall se interrumpieron debido a la cuarentena, y trajo como consecuencia las reducciones de la fuerza de trabajo. La Compañía generó pérdidas de operación, flujos de efectivo negativos en la operación y déficit de capital de trabajo al cierre del 30 de junio de 2021. Los accionistas decidieron capitalizar durante este periodo las cuentas por pagar accionista para fortalecer el capital.

También, se lograron acuerdos importantes con los tenedores de los Bonos Corporativos, antes expuesto, lo que ayuda a la operación de la empresa para continuar y lograr una recuperación financiera en los próximos años.

Entre los planes realizados y que espera realizar la gerencia se tienen los siguientes:

- ✓ Se solicitaron modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos, que a continuación detallamos:

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

El 29 de junio de 2021, la Superintendencia de Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 331-21, donde se registran y se modifican los términos y condiciones de los bonos de las Series B, C, D y E del Programa de Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A.

Las modificaciones conllevan:

- i) Fijar la tasa de intereses del 4% hasta el 30 de junio de 2026.
- ii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que no haya pagos de capital hasta el vencimiento.
- iii) Barrido de caja del 100% del flujo de excedente de la Operación del Mall para pagar inicialmente, los intereses postergados del 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021.
- iv) Reducir el Índice de Cobertura de Flujos desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento a 1.00 veces.
- v) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento;
- vi) Para las Series C y D ampliar el plazo de vencimiento al 30 de marzo de 2026.

Los tenedores de Bonos registrados de las series B, C, D, y E aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation.

- ✓ Los accionistas han realizado aportes para continuar fortaleciendo el patrimonio de la Compañía. Adicionalmente, autorizaron la capitalización de las cuentas por pagar accionistas por B/.5,838,837.
- ✓ La Compañía tiene un programa de emisión de bonos corporativos autorizado por la Superintendencia de Mercados de Valores de Panamá hasta por la suma de B/.230MM.
- ✓ La Administración logró las negociaciones importantes en los términos y condiciones de los Bonos Corporativos antes descritos, los cuales aportan a las estrategias de la Compañía, para hacer frente ante las situaciones económicas vividas por el COVID-19.

Scotia Panama Trust Company, S.A.

(antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.)

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

Panamá, 29 de septiembre de 2021

Señores

RETAIL CENTENARIO S.A.

Centro Comercial Altaplaza Mall,

Oficinas Administrativas, piso M,

Ave. Centenario

Atención: Lic. Leysis I. Pravia F.

Ref.: Informe Anual de Rendición de Cuentas – Scotia Panama Trust Company S.A./FID-143

Estimados señores:

En atención a lo contemplado en el artículo 28 de la Ley 1 de 1984, modificado por la Ley 21 de 2017, por este medio, tenemos a bien adjuntarle el Informe Anual de Rendición de Cuentas de “Scotia Panama Trust Company, S.A./ FID-143”.

I. ASPECTOS GENERALES

El Fideicomiso denominado Scotia Panama Trust Company S.A./FID-143, fue constituido bajo las leyes de la República de Panamá, el 23 de marzo de 2016 y enmendado el 22 de septiembre de 2016.

Este fideicomiso tiene como finalidad garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de las Series Garantizadas emitidos por Retail Centenario.

II. ASPECTOS JURÍDICOS

Durante el período de Rendición de Cuentas, no se registraron enmiendas o modificaciones al Contrato de Fideicomiso, Contrato de Hipoteca y Contrato de Cesión.

III. ASPECTOS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

No se reportan aumentos o disminuciones relevantes en los bienes y derechos del patrimonio del fideicomiso.

No se reportan eventos de incumplimiento de las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso.



Scotia Panama Trust Company, S.A.

(antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.)

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

IV. ASPECTOS CONTABLES

Adjuntamos los Estados Financieros Auditados del fideicomiso, al 30 de junio de 2021.

Atentamente,

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.



Digitally signed
by s6033849
Date: 2021.09.29
17:42:17 -05'00'

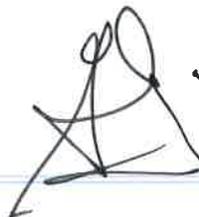
Christy López
Adj.: lo indicado

CL/dq



Digitally signed
by Dayan Quiel
Date:
2021.09.29
17:35:02 -05'00'

Dayan Quiel



30/9/2021

**FIDEICOMISO
SCOTIA PANAMA TRUST
COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros

30 de junio de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Con el Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos y Activos Netos
Estado de Ingresos y Gastos
Estado de Cambios en los Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Scotia Panamá Trust Company, S. A.

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Scotia Panamá Trust Company, S. A. /FID-143 (en adelante, el "Fideicomiso"), que es administrado por Scotia Panamá Trust Company, S. A. como Agente Fiduciario (en adelante, el "Fiduciario"), que comprenden el estado de activos y activos netos al 30 de junio de 2021, los estados de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 30 de junio de 2021, han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "Superintendencia").

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*" de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2 de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, los Fideicomitentes y la Superintendencia y no debe ser distribuido a, o utilizado por, otras partes distintas del Fiduciario, los Fideicomitentes y la Superintendencia. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que esta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
30 de septiembre de 2021

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A., como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos y Activos Netos

Al 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Activos</u>			
Depósitos en bancos, de ahorro	4	15,150	839,536
Total de activos	5	<u>15,150</u>	<u>839,536</u>
 <u>Activos Netos</u>			
(Retiro de aportes) aportes recibidos		(38,295)	764,565
Ingresos acumulados		53,445	74,971
Total de activos netos		<u>15,150</u>	<u>839,536</u>

El estado de activos y activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A., como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Ingresos y Gastos

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:			
Intereses ganados sobre depósitos		1,479	65,328
Total de ingresos		<u>1,479</u>	<u>65,328</u>
Gastos de operaciones:			
Comisiones pagadas		17,500	17,500
Impuestos pagados		1,225	1,225
Otros		4,280	4,280
Total de gastos de operaciones		<u>23,005</u>	<u>23,005</u>
Exceso de (gastos sobre ingresos) ingresos sobre gastos		<u>(21,526)</u>	<u>42,323</u>

El estado de ingresos y gastos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A., como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos (retiros de aportes)	Ingresos acumulado	Total de activos netos
Saldo al 30 de junio de 2019	3,103,949	32,648	3,136,597
Exceso de ingresos sobre gastos	0	42,323	42,323
Aportes recibidos	8,848,712	0	8,848,712
Retiro de aportes	(11,188,096)	0	(11,188,096)
Saldo al 30 de junio de 2020	<u>764,565</u>	<u>74,971</u>	<u>839,536</u>
Exceso de gastos sobre intereses	0	(21,526)	(21,526)
Aportes recibidos	3,523,506	0	3,523,506
Retiro de aportes	(4,326,366)	0	(4,326,366)
Saldo al 30 de junio de 2021	<u>(38,295)</u>	<u>53,445</u>	<u>15,150</u>

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A., como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:			
Exceso de (gastos sobre ingresos) ingresos sobre gastos		(21,526)	42,323
Ajustes para conciliar el exceso de ingresos o gastos y el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(1,479)	(65,328)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales mayores de tres meses		0	3,000,000
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		1,479	82,304
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(21,526)</u>	<u>3,059,299</u>
Actividades de financiamiento:			
Retiro de los fondos de fideicomisos, neto de aportes		(802,860)	(2,339,384)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(802,860)</u>	<u>(2,339,384)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		839,536	119,621
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>15,150</u>	<u>839,536</u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A. /FID-143
Scotia Panama Trust Company, S. A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

El Fideicomiso Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-143 (en adelante, el "Fideicomiso"), fue constituido bajo las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 10,164 de 23 de marzo de 2016 y enmendado mediante Escritura Pública No. 27,251 de 22 de septiembre de 2016.

El Fideicomiso, fue constituido bajo un contrato de fideicomiso de garantía, en el cual se describen:

- El "Emisor", "Fideicomitente" o "Fideicomitente Emisor", representado por Retail Centenario, S. A.
- Los "Beneficiarios", conformados por los Tenedores Registrados de los bonos de las series garantizadas de la emisión.
- El "Fiduciario", representado por Scotia Panama Trust Company, S. A. (antes, RBC Investments Panamá, S. A.; en adelante, la "Compañía") sociedad constituida el 7 de mayo de 2007 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Hasta el 23 de abril de 2010, la Compañía fue subsidiaria 100% de RBC Dominion Securities Global Limited, y en esa fecha The Bank of Nova Scotia Limited (Bahamas) adquirió el 100% de sus acciones, la cual a su vez es subsidiaria 100% poseída por The Bank of Nova Scotia (Canada), la Compañía Matriz. Mediante Escritura Pública No. 9,459 de 26 de abril de 2010, la Compañía cambió su nombre a Scotia Investments Panamá, S. A. Mediante Escritura Pública No. 19,772 de 16 de septiembre de 2010, se modifica su nombre a The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. y finalmente mediante Escritura Pública No. 1,425 de 19 de marzo de 2021, cambia su nombre a Scotia Panama Trust Company, S. A. Cuenta con una Licencia Fiduciaria emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, según Resolución No. 010-2010 del 14 de septiembre de 2010.

El Fideicomiso tiene como objetivo garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar en virtud del Programa de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S. A. por un valor nominal total de hasta B/.230,000,000, amparado por la Resolución SMV No. 170-16 de 23 de marzo de 2016, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. El Fideicomitente administra el Centro Comercial Alta Plaza Mall.

Durante el periodo cubierto por estos estados financieros, la Superintendencia del Mercado de Valores emitió las resoluciones SMV 543-20 de 17 de diciembre de 2020 y SMV 331-21 de 29 de junio de 2021.

Notas a los Estados Financieros

(1) Información General, continuación

Prevalece lo dispuesto en la Resolución SMV 331-21, que contempla lo siguiente:

- Se establece una tasa fija de 4% para cada una de las series, hasta su vencimiento.
- La cuota parte de los intereses acumulados no pagados, correspondientes al 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021, deben ser pagados paulatinamente por el emisor hasta la fecha de vencimiento de las series, siempre que existan excedentes en la operación de Alta Plaza Mall.
- El pago a capital correspondiente a las cuotas entre el 30 de junio de 2021 y el 30 de marzo de 2026, serán diferidos a la fecha de vencimiento de cada serie.
- El emisor está obligado a efectuar una amortización extraordinaria anual al capital de los bonos, equivalente al 100% del flujo excedente de la operación de Alta Plaza Mall. Esta amortización extraordinaria será calculada por el emisor y verificada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia y será pagadera a más tardar 120 días después del cierre fiscal del emisor.
- Se establece el 30 de marzo de 2026, como nueva fecha de vencimiento de las Series C y D.

Los Tenedores Registrados de las Series B, C, D, y E de los Bonos aprobaron la propuesta de modificación de los términos y condiciones de la Emisión antes descritos por parte de Global Bank Corporation, agente de pago, registro y transferencia.

El Fideicomiso es administrado en las oficinas del Fiduciario – Scotia Panama Trust Company, S. A., ubicadas en Punta Pacífica, Calle Darién, Torres de las Américas, Torre A, Piso No. 5, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017.

(2) Base de Preparación

(a) Base de preparación

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según la base de costo histórico.

Los estados financieros de los Fideicomisos han sido preparados atendiendo requisito de la Superintendencia, por el cual los administradores de fideicomisos con Licencia Fiduciaria deben presentar anualmente a esta entidad reguladora los referidos estados financieros de los fideicomisos bajo administración fiduciaria.

(b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros 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, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo, los depósitos a la vista y depósitos a plazo, con vencimientos originales de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

(b) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros son reconocidos en el estado de ingresos y gastos bajo el método de efectivo, o sea, conforme se reciben en efectivo.

(c) Reconocimiento de otros gastos del fideicomiso

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

(d) Baja de activos financieros

Se da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a recibir sus flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y se continúa con el control del activo transferido, se reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado para los montos que pudieran tener que pagar. Si se retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, se continúa reconociendo el activo financiero y también se reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

(e) Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos por el pago mensual de los arrendamientos de los locales comerciales del Fideicomitente, y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

(f) Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

Notas a los Estados Financieros

(4) Depósitos en Bancos

Los depósitos en Bancos se detallan a continuación, para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Depósitos de ahorro	15,150	839,536
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	<u>15,150</u>	<u>839,536</u>

El contrato establece ciertas cláusulas restrictivas para el uso de los fondos de las cuentas del Fideicomiso.

(5) Activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso están integrados por:

- El saldo de las cuentas de ahorros del Fideicomiso, que al 30 de junio de 2021 asciende a B/.15,150.00
- Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, hasta por la suma de B/.150,000,000, sobre la finca 353677, inscrita en el Documento No. 2019285 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público. El último avalúo efectuado sobre los bienes inmuebles fue el 19 de julio 2019.
- El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al emisor por el asegurador de la(s) Finca(s) Hipotecada(s) o en virtud de expropiación, en virtud del endoso de las pólizas de seguro que el Fideicomitente realizará a favor del Fiduciario, incluyendo el endoso de pólizas de seguro de incendio, ésta última la cual cubrirá al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de las mejoras construidas sobre la finca 353677, con sub-límites contra los riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica.
- Los dineros que reciba el Fiduciario, derivados de la cesión de pagos mensuales, en concepto de cánones de arrendamiento que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en Alta Plaza Mall.

(6) Impuestos

Los ingresos de las operaciones del Fideicomiso de Scotia Panama Trust Company, S. A., /FID-143 provienen de fuente local exenta. De conformidad con la legislación vigente, los ingresos provenientes de fuente extranjera y/o fuente local exenta no están sujetos a impuesto sobre la renta en la República de Panamá.

(7) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

Notas a los Estados Financieros

(8) Medidas Adoptadas Producto del COVID-19

Desde el inicio del año 2020, la pandemia del Coronavirus (COVID-19) se ha extendido por todo el mundo, generando el cierre de cadenas de producción y suministro e interrumpiendo el comercio local e internacional, lo cual ha provocado una desaceleración económica global y afectación negativa a diversas industrias. Las autoridades mundiales, han tenido que adoptar, entre otras medidas, el cierre temporal de establecimientos y la cuarentena de personas en diversas zonas, lo cual ha implicado que empleados, proveedores y clientes no puedan realizar sus actividades por un período de tiempo indefinido.

Con el propósito de mitigar y controlar los efectos adversos en la salud pública derivados de este virus, los gobiernos de múltiples países, incluyendo Panamá, han establecido una serie de medidas que restringen la movilidad y procesos productivos generando una interrupción en las condiciones normales de la actividad comercial mundial.

Durante el ejercicio de 2020 el fideicomitente ha tomado las medidas necesarias para mantener el nivel de flujo de ingresos, al igual que para realizar acuerdos comerciales con sus clientes que le permitan seguir generando ingresos por los contratos de alquiler y manteniendo unas finanzas saludables dentro de un entorno económico complejo.

El fideicomitente ha tomado la decisión irrestricta de apoyar a sus clientes durante los meses que dure la emergencia sanitaria, ofreciéndole soluciones especiales que les permita mitigar los impactos de la pandemia en su capacidad de pago.

Los riesgos e impactos relativos al COVID-19 han sido evaluados permanentemente por parte de la Administración del Fideicomiso y ha tomado las acciones necesarias para mitigar los impactos en las operaciones y resultados.

INFORME DE
CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
26 de julio de 2021

Actualización

CALIFICACIÓN*

Retail Centenario, S.A.

Domicilio:	Panamá
Bonos Corporativos:	BB+ (pa)

(* La nomenclatura "pa" refleja riesgos solo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I.

CONTACTOS

Ana Lorena Carrizo
VP-Senior Analyst / Manager
ana.carrizo@moodys.com

Linda Tapia
Analyst
linda.tapia@moodys.com

Jesús D. Castro
Associate Analyst
jesus.castro@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Retail Centenario, S.A.

Resumen

Moody's Local baja a BB+.pa desde BBB-.pa la calificación otorgada a las Series B, C, D y E del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$230.0 millones, emitido por Retail Centenario, S.A. (en adelante, RC, el Emisor o la Compañía).

La baja en la calificación recoge la importante disminución en los ingresos por alquileres del Emisor, los cuales muestran una caída de 56.14% para el período de 9 meses culminado el 31 de marzo de 2021. La disminución en los ingresos, aunado a la carga fija de costos por arrendamiento y gastos de administración, así como de gastos financieros, se reflejaron en mayores pérdidas, aumentando los niveles de pérdida acumulada, las cuales han consumido, al 31 de marzo de 2021, el 88.44% del capital pagado, trayendo como resultado un aumento importante en la Palanca Contable. La disminución en los ingresos por alquileres incidió en la generación de EBITDA y FCO, alcanzando niveles muy por debajo a los históricos y afectando las coberturas de servicio de deuda y la Palanca Financiera. Cabe mencionar que, en el mes de abril, RC realizó una capitalización de cuentas por pagar a accionistas por US\$5.8 millones, las cuales recogen la pérdida del presente ejercicio fiscal. La situación de la Compañía ha conllevado a que el Emisor proponga nuevos cambios en los términos y condiciones de las Series B, C, D y E de Bonos Garantizados, acogiéndose a lo establecido en el Decreto N° 3-2020 publicado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el 20 de marzo de 2020, el cual fue posteriormente subrogado por el Decreto N° 7-2020 del 21 de mayo de 2020 y el Decreto N° 2-2021 del 29 de junio de 2021. En línea con esto, el 9 de junio de 2021 RC presentó un nuevo Hecho de Importancia donde puso de conocimiento a los tenedores de Bonos Corporativos que se encontraba solicitando nuevas modificaciones a los términos y condiciones de las Series B, C, D y E contempladas dentro del Programa de Bonos Corporativos Rotativos de hasta US\$230 millones. Los cambios propuestos fueron: i) reducción de la tasa de interés de todas las series a 4% fija (incluyendo el cupón pagadero el 30 de junio de 2021), ii) el cambio en los cronogramas de amortización de las series, donde los pagos a capital de todas las Series son diferidos a la fecha de vencimiento (para las series C y D el pago a capital se difiere a una nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2026, anteriormente 21 de febrero de 2022 y 5 de abril de 2022 respectivamente), iii) el Emisor se obliga a realizar una Amortización Extraordinaria Obligatoria Anual al capital de los Bonos equivalente al 100% del Flujo Excedente de la operación del Mall (siempre que existan flujos excedentes), el cual se calculará anualmente contra el reporte de caja calculado por el Emisor y validado por el agente de Pago, Registro y Transferencia de la siguiente forma: Ingresos por renta menos costos, gastos administrativos, operativos financieros, gasto de capital o CAPEX, servicio de deuda de los bonos y monto acumulado de los intereses dejados de pagar en septiembre y diciembre de 2020 y marzo de 2021), iv) reducir de 1.20x a 1.00x el índice mínimo de cobertura de flujos provenientes de los alquileres para el periodo que inicia el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento de cada serie. La metodología del cálculo incluirá los aportes de accionistas del Emisor que sean realizados a la Cuenta de Concentración, v) eliminar el cumplimiento del balance requerido de la Cuenta de Reserva para que este no se aplique en el período comprendido entre el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento de cada serie, vi) restringir el pago de dividendos, cancelar cuentas por pagar a relacionadas (a excepción de cuentas relacionadas a planillas y gastos de personal a la sociedad Desarrollos 468 S.A.) o deudas subordinadas mientras existan obligaciones pendientes relacionadas con los bonos incluyendo intereses acumulados y vii) otorgar una dispensa para el cumplimiento de la condición de realizar una retención de 1/3 de las sumas necesarias para pagar los intereses y capital prorratas de los bonos emitidos y en circulación en las fechas de pago. Las modificaciones propuestas se aprobaron el 30 de junio de 2021 según consta en la resolución SMV-331-21. Asimismo, se mantienen las calificaciones asignadas bajo presión producto del impacto de la pandemia COVID-19 en sus operaciones, lo cual conllevó que, durante el 2020, el Emisor deba

solicitar en dos ocasiones cambios en los términos y condiciones de las distintas Series calificadas, lo cual genera incertidumbre respecto a la recuperación futura en vista de que pandemia COVID-19 se trata de un evento todavía sigue en curso. Debido a que el Emisor consumió en septiembre de 2020 la totalidad de los fondos mantenidos en la Cuenta de Reserva y, considerando la dispensa solicitada a los tenedores para fondear dicha cuenta hasta el vencimiento de las Series, y los menores flujos esperados durante los períodos 2021-2023, los cuales no son suficientes para cubrir el servicio de deuda, existe el riesgo de incumplimiento del pago del Servicio de Deuda para dicho periodo. Sin embargo, sobre este punto cabe resaltar el compromiso de los accionistas por cubrir en el pasado el 50% de los intereses correspondientes a septiembre y diciembre 2020 y marzo 2021 y de seguir aportando fondos para cubrir servicio de deuda, de ser necesario, así como la capitalización de cuentas por pagar a accionistas por US\$6.2 millones en el último trimestre del ejercicio fiscal 2020 y US\$5.8 millones en abril de 2021. Cabe resaltar además el compromiso de no pago de dividendos mientras existan las obligaciones de los Bonos e intereses pendientes y el compromiso de utilizar el flujo excedente de la operación del Mall para abonar a los intereses dejados de pagar en septiembre y diciembre de 2020 y marzo 2021. De igual manera, considerando la menor previsión de ingresos por alquileres, se espera que se ajuste nuevamente la valorización del inmueble, lo cual podría afectar la cobertura sobre el saldo insoluto de las Series calificadas.

A pesar de lo señalado en el párrafo anterior, la nueva calificación toma en consideración la estructura de mejoradores que se contemplan en cada una de las Series calificadas. En este sentido, resulta favorable la cesión que realiza el Emisor de los pagos mensuales de los arrendatarios del Centro Comercial AltaPlaza Mall (en adelante, el Centro Comercial), los mismos que se depositan en una Cuenta de Concentración. La calificación también se apoya en la existencia de un Fideicomiso de Garantía que contiene la primera hipoteca y anticresis del Centro Comercial AltaPlaza Mall, cuyo valor de mercado cubrió 1.67x el saldo insoluto de los Bonos Corporativos emitidos al 31 de marzo de 2021 (la cobertura mínima exigida es de 1.33x). Además, se pondera de manera favorable que el Fideicomiso contenga el endoso de las pólizas de seguro que cubren al 80% el valor de reposición de las mejoras realizadas sobre el Centro Comercial AltaPlaza Mall.

Al 31 de marzo de 2021, los activos totales se reducen 2.20% con respecto al cierre fiscal junio 2020, principalmente por la depreciación de las propiedades de inversión, además del menor saldo en la partida de Fondos de Garantía, donde se registran las cuentas de concentración y de reserva y que se reduce a US\$23.9 miles desde US\$838.6 miles en junio de 2020, dado que se utilizaron los fondos para cubrir el pago de los intereses de las series de bonos vigentes. A marzo de 2021, las propiedades de inversión se mantienen como el activo más importante en el balance y representan el 91.38% de los activos. En cuanto a los indicadores de liquidez, el ratio de liquidez corriente disminuye a 0.25x desde 0.49x a junio de 2020 debido al efecto combinado del incremento de la porción corriente de los bonos corporativos aunado a la disminución en los saldos de los Fondos de Garantía. Es de señalar que RC mantuvo dispensa para el pago de capital de los trimestres terminados en diciembre 2020 y marzo 2021 por un total de US\$1.4 millones, por lo que la porción corriente de los trimestres anteriores era inferior a la reportada a marzo 2021. Sin embargo, cabe resaltar que en junio 2021 los tenedores aprobaron nuevas modificaciones a los términos y condiciones de las Series emitidas, las cuales incluyen diferir todos los pagos a capital hasta la fecha de vencimiento de cada una de las Series. En el caso de las Series C y D con vencimiento en 2022, las mismas fueron diferidas hasta marzo 2026, por lo que para el cierre fiscal junio 2021 en adelante, hasta el año 2025, la porción corriente de deuda será US\$0.

Resulta importante señalar que los pasivos corrientes de Retail Centenario incluyen una Cuenta por Pagar a los Accionistas por US\$5.9 millones al 31 de marzo de 2021 (de los cuales US\$5.8 millones fueron posteriormente capitalizados en abril de 2021). De excluir dicho pasivo, el Emisor registraría un capital de trabajo de -US\$1.9 millones y una razón corriente de 0.58x al 31 de marzo de 2021 (US\$1.7 millones y 1.74x de ratio corriente al 30 de junio de 2020). Se espera una mejora en el perfil de liquidez del emisor al cierre fiscal junio 2021, producto del efecto combinado del diferimiento de las cuotas de capital de las Series de bonos emitidas y la capitalización de las cuentas por pagar a accionistas. Al 31 de marzo de 2021, los pasivos totales se incrementaron 1.72% principalmente por el aumento en intereses por pagar, ocasionados por la dispensa en el pago del 50% de los intereses correspondientes a septiembre y diciembre 2020 y marzo 2021. Dichos intereses iban a ser acumulados y pagados en la última cuota de las distintas Series emitidas; aunque, de acuerdo a las nuevas modificaciones aprobadas en junio 2021, los mismos serán amortizados anualmente utilizando los flujos excedentes de las operaciones del Mall. Por otro lado, el patrimonio de RC se redujo en 55.68% con respecto al cierre fiscal junio de 2020, principalmente como consecuencia de las pérdidas generadas, lo que ocasionó que la palanca contable se incrementara significativamente a 31.31x desde 13.64x. Considerando la capitalización posterior de Préstamos de Accionistas realizada al 30 de abril de 2021, este indicador se situaría en 12.47x aproximadamente, por debajo de lo registrado a junio de 2020, sin embargo, aún se considera muy elevado. Por otro lado, la Palanca Financiera (Deuda financiera total / EBITDA) se mantiene en niveles elevados y se vio afectada por la contracción significativa del EBITDA por la paralización de actividades, incrementándose a 50.75x desde 18.77x en el mismo periodo.

Al 31 de marzo de 2021, RC registró pérdidas netas por US\$5.0 millones, monto muy superior a la pérdida reportada al mismo período del año anterior (US\$1.2 millones), como consecuencia de la afectación de los ingresos por arrendamiento y por mantenimiento, que se redujeron 56.14% y 34.23% respectivamente por el cierre del mall durante parte de 2020 y las nuevas restricciones impuestas por el gobierno en enero y febrero de 2021. Se debe comentar que, debido a la coyuntura del sector retail panameño y el cierre de tiendas entre marzo y septiembre de 2020, se renegociaron contratos incorporando un componente variable en detrimento del canon fijo y se establecieron arreglos de pago en base a los nuevos cánones negociados. A la fecha un 30% se encuentra en canon 100% variable y el 70% tiene renta fija. Por otro lado, si bien se lograron reducir gastos de administración y de mercadeo en 23.42% y 33.63%, respectivamente, el ajuste no compensó la caída en ingresos. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad son negativos. Tanto el EBITDA como el FCO anualizados fueron impactados en 2020-2021 debido a los menores cobros de alquiler, lo cual a su vez se tradujo en una importante caída en los indicadores de cobertura.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago del Emisor, la evolución de los principales indicadores financieros, así como la continuidad de los contratos de arrendamiento y el avance del nuevo reperfilamiento de la deuda, toda vez que todavía no es posible determinar el efecto final y el período de recuperación en la generación de la Compañía, la misma que a la fecha se encuentra afectada por las medidas decretadas por el Gobierno a raíz de la pandemia COVID-19. Esto último conlleva a que, a la fecha, la nueva categoría de riesgo asignada se encuentre bajo presión y puedan volver a modificarse en caso se determine un mayor riesgo en los siguientes meses.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- Reducción paulatina en los niveles de apalancamiento del Emisor.
- Cumplimiento sostenido de la Prueba Anual de Cobertura de Flujos, con mejoras graduales.
- Aumento en el volumen de rentas generadas por el Centro Comercial.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- Incremento tanto de la Palanca Financiera como Contable del Emisor, ubicándose en niveles mayores a los exhibidos actualmente.
- Pérdida del soporte patrimonial.
- Incumplimiento del resguardo financiero y/o levantamiento de garantías que debiliten la estructura de los Bonos Corporativos.
- Disminución en el número de tráfico y en los índices de ocupación del Centro Comercial.
- Deterioro del valor del inmueble cedido en garantía, comprometiendo el covenant de cobertura del saldo en circulación de los Bonos.
- Surgimiento de riesgos reputacionales que terminen afectando la imagen y/u operatividad del Centro Comercial.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- Ninguna

Indicadores Clave

Tabla 1
RETAIL CENTENARIO, S.A.

	Mar-21 LTM	Jun-20	Jun-19	Jun-18	Jun-17
Activos (US\$/Miles)	128,041	130,924	136,112	141,472	144,685
Ingresos (US\$/Miles)	7,116	12,784	14,946	16,956	41,945
EBITDA (US\$/Miles)	2,193	5,925	8,005	10,173	10,114
Deuda Financiera / EBITDA	50.75x	18.77x	14.05x	11.34x	11.80x
EBITDA / Gastos Financieros	0.33x	0.88x	1.21x	1.61x	1.54x
FCO / Servicio de la Deuda	0.32x	0.61x	1.02x	0.80x	2.25x

*Cifras consideran el ingreso/costo asociado a la venta de locales
Fuente: Retail Centenario / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2
THE BANK OF NOVA SCOTIA PANAMÁ

	Oct-20	Oct-19	Oct-18	Oct-17	Oct-16
Activos (US\$ Miles)	12,196	11,804	11,670	11,684	11,690
Utilidad Neta (US\$ Miles)	284	178	(25)	28	(482)
ROAA	2.37%	1.56%	-0.21%	0.24%	-3.90%
ROAE	2.40%	1.53%	-0.22%	0.24%	-4.00%

Fuente: BVPA / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3
RESGUARDOS DE LA EMISIÓN*

	Limite**	Mar-21	Jun-20	Jun-19	Jun-18	Jun-17
Prueba Anual de Flujos	>1.00x	N.A.	N.A.*	1.19x	1.32x	1.33x
Finca Hipotecada / Saldo Insoluto de Bonos	>133%	167%	167%	230%	224%	218%

Fuente: Retail Centenario / Elaboración: Moody's Local

* Dispensa para el cumplimiento de la Prueba Anual de Flujos para el periodo comprendido entre el 20 de marzo de 2020 al 20 de marzo de 2021, aprobada el 26 de junio de 2020 según Resolución SMV-278-20.

** La cobertura de flujos durante los 3 primeros años es de 1.15x. En el año 4 aumenta a 1.20x. Según resolución SMV 331-21 del 29 de junio de 2021 a partir del 30 de junio de 2021 hasta el vencimiento, el índice de cobertura de flujos disminuye a 1.00x

Generalidades

Descripción de la Estructura

La estructura de las distintas Series de Bonos calificadas contempla la cesión por parte de Retail Centenario de los flujos provenientes de los contratos de alquiler a un Fideicomiso administrado por The Bank of Nova Scotia S.A., quién, además, custodia una serie de garantías cedidas por el Emisor. El Fideicomiso de Garantía posee los siguientes bienes: i) primera hipoteca y anticresis sobre el Centro Comercial AltaPlaza Mall, ii) el endoso de las pólizas de seguros que cubran al menos 80% del valor de reposición de las mejoras construidas sobre el Centro Comercial, iii) la cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial AltaPlaza Mall, los cuales serán depositados en una Cuenta de Concentración y iv) la Cuenta de Reserva, que debe mantener por lo menos una cuota de Servicio de Deuda para cumplir con el Balance Requerido. Cabe resaltar que esta última condición fue eliminada a partir del 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento de los Bonos, según consta en la Resolución SMV-331-21 del 29 de junio de 2021. Para mayor detalle sobre la estructura, ver Anexo III.

Entidades Participantes

Retail Centenario, S.A. – el Emisor

Retail Centenario, S.A. se constituyó el 25 de mayo de 2012, registrando como actividad principal la venta, promoción y administración de bienes raíces, en particular, del Centro Comercial AltaPlaza Mall ubicado en la vía Centenario, Provincia de Panamá. AltaPlaza Mall es un centro comercial dirigido al entretenimiento y la familia que ostenta un total de 66,070 m² útiles distribuidos en locales comerciales para la venta y alquiler. El Centro Comercial tiene capacidad de albergar 190 locales y cuenta con plantas eléctricas, sistema de aire acondicionado central y sistema de monitoreo para la seguridad de los visitantes e inquilinos. La infraestructura de AltaPlaza Mall también cuenta con 11 puntos de acceso, 3 pisos, 8 ascensores, 14 escaleras y 2 rampas eléctricas para facilitar la circulación. El Centro Comercial AltaPlaza Mall se inauguró el 17 de marzo de 2016, con más del 60% de las tiendas abiertas en ese momento. El diseño y construcción del Centro Comercial AltaPlaza Mall se inició en el año 2013, concluyéndose en junio 2016. Durante ese periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por más de US\$130 millones, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas y por facilidades de crédito otorgadas por dos bancos de la plaza panameña. En línea con lo anterior, RC ha emitido diversas Series de Bonos Corporativos, en donde US\$130 millones, correspondiente a la Serie A, se utilizaron para repagar el préstamo que se tomó para construir el Centro Comercial AltaPlaza Mall. Las Series B, C y D se utilizaron para la compra de equipos, mobiliarios y otros activos con el objetivo de adecuar el Centro Comercial para la recepción de visitantes. El 1 de noviembre de 2018, Retail Centenario realizó la redención anticipada del saldo circulante de la Serie A (US\$107.1 millones) mediante la emisión de la Serie E por US\$107.1 millones a fin de flexibilizar sus obligaciones financieras en el contexto de la desaceleración de la industria retail panameña.

The Bank of Nova Scotia Panamá - El Fiduciario

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. actúa como Fiduciario en beneficio de los inversionistas, quien se encarga de gestionar los bienes que han sido cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de los mismos, a fin de validar el cumplimiento

de las cláusulas pertinentes. Esta entidad bancaria forma parte del Grupo The Bank of Nova Scotia de Canadá, el mismo que cuenta con una calificación A2 con Perspectiva Estable otorgada por Moody's Investors Service a su deuda de largo plazo.

Desarrollos Recientes

Al cierre del ejercicio fiscal terminado el 30 de junio de 2020, RC capitalizó Cuentas por Pagar a Accionistas por US\$6.2 millones, mientras que al 30 de abril de 2021 se capitalizaron US\$5.8 millones adicionales. Por otro lado, el 18 de mayo de 2021 se comunicó al mercado la renuncia del Sr. Joshua Jeffrey Harari como Director de la Compañía.

Desde la propagación de la COVID-19, el Gobierno de Panamá, la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) han implementado una serie de disposiciones y medidas que tienen como último fin evitar que se rompa la cadena de pagos en la economía, así como preservar la solvencia y liquidez tanto del sistema financiero como en los diversos sectores de la economía. Una de las medidas anunciadas al mercado corresponde al Acuerdo N° 3-2020, el mismo que fue modificado el 21 de mayo de 2020 a través del Acuerdo N° 7-2020, mediante el cual se establecieron mecanismos especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de valores de oferta pública. Según señala la SMV, dichos acuerdos se tomaron ante los potenciales efectos en la economía panameña y en los emisores de valores afectados directa o indirectamente, producto de la declaración de Estado de Emergencia Nacional a raíz de la propagación de la pandemia COVID-19. Las disposiciones del Acuerdo N° 7-2020 son aplicables a las modificaciones de los términos y condiciones de oferta pública de valores registrados en la SMV de aquellos emisores que tengan obligaciones de pago que desembolsar frente a los inversionistas, o que tengan condiciones y/o razones financieras que cumplir desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020. Posteriormente, el 15 de diciembre de 2020, la SMV promulgó el Acuerdo N° 15-2020, el cual modifica el Artículo 4 del Acuerdo N° 7-2020, extendiendo hasta el 30 de junio de 2021 la vigencia de las medidas especiales y temporales y procedimiento abreviado establecido para el registro de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta pública de valores de aquellos emisores con obligaciones de pagos a desembolsar frente a los inversionistas o con condiciones financieras que cumplir hasta dicha fecha. Luego el 29 de junio de 2021 la SMV promulgó el Acuerdo N° 2-2021, mediante el cual prorroga hasta el 30 de septiembre de 2021 la vigencia de las medidas especiales y temporales frente al Estado de Emergencia Nacional declarado por el Consejo de Gabinete como consecuencia de la COVID-19.

En línea con lo señalado en el párrafo anterior, RC decidió proponer un cambio en los términos y condiciones de las Series B, C, D y E de Bonos Garantizados, acogiéndose a lo establecido en el Acuerdo N° 7-2020 señalado en el párrafo anterior. Para ello, el 22 de mayo de 2020, emitió un Hecho de Importancia a través del cual puso de conocimiento a los tenedores de los Bonos la solicitud de modificaciones a los términos y condiciones de las Series B, C, D y E emitidas bajo el Programa de Bonos Corporativos hasta US\$230.0 millones, que incluye: (i) diferir el pago de capital de las cuotas correspondientes al 30 de junio y septiembre 2020 hasta la fecha de vencimiento de cada Serie, (ii) diferir el pago del 50% de los intereses pagaderos al 30 de septiembre 2020, (iii) dispensar el cumplimiento del resguardo de mantener una cobertura de flujos provenientes de los alquileres de al menos 1.20x durante el periodo comprendido entre el 20 de marzo de 2020 y 20 de marzo de 2021, y (iv) modificar los términos del balance requerido de la Cuenta de Reserva para que una vez se utilicen los fondos para pagar el Servicio de Deuda de junio y septiembre de 2020, la misma sea fondeada en un periodo de 24 meses como máximo. Los cambios propuestos en los términos y condiciones fueron aprobados por la mayoría de los tenedores de los Bonos, según consta en la Resolución de la SMV 278-20 del 26 de junio de 2020.

El 25 de noviembre de 2020, RC presentó un nuevo Hecho de Importancia en donde puso conocimiento a los tenedores de los Bonos Corporativos que se encontraba solicitando nuevas modificaciones a los términos y condiciones de las Series B, C, D y E contempladas dentro del Programa de Bonos Corporativos Rotativos de hasta US\$230 millones. Los cambios propuestos fueron: i) el diferimiento del pago del 50% de los intereses pagaderos el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 de cada una de las Series, los cuales serán acumulados a los intereses pagaderos en la última cuota de cada serie; y ii) el diferimiento del pago de capital de las cuotas correspondientes al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de marzo de 2021, las cuales acumularán a la última cuota de capital de cada Serie. Las modificaciones propuestas fueron aprobadas el 17 de diciembre de 2020, según consta en la Resolución SMV-543-20.

Posteriormente, el 09 de junio de 2021, se propusieron nuevas modificaciones a los términos y condiciones de las mismas series (B,C,D y E) contempladas dentro del programa de Bonos Corporativos Rotativos de hasta US\$230 millones y al programa en general. Los cambios propuestos fueron: i) reducción de la tasa de interés de todas las series a 4% fija (incluyendo el cupón pagadero el 30 de junio de 2021), ii) el cambio en los cronogramas de amortización de las series, donde los pagos a capital de todas las Series son diferidos a la fecha de vencimiento (para las series C y D el pago a capital se difiere a una nueva fecha de vencimiento el 30 de marzo de 2026, anteriormente 21 de febrero de 2022 y 5 de abril de 2022 respectivamente), iii) el Emisor se obliga a realizar una Amortización Extraordinaria Obligatoria Anual al capital de los Bonos equivalente al 100% del Flujo Excedente de la operación del Mall (siempre que existan flujos excedentes), el cual se calculará anualmente contra el reporte de caja calculado por el Emisor y validado por el agente de Pago, Registro y Transferencia de la siguiente forma: Ingresos por renta menos costos, gastos administrativos, operativos financieros,

gasto de capital o CAPEX, servicio de deuda de los bonos y monto acumulado de los intereses dejados de pagar en septiembre y diciembre de 2020 y marzo de 2021), iv) reducir de 1.20x a 1.00x el índice mínimo de cobertura de flujos provenientes de los alquileres para el período que inicia el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento de cada serie. La metodología del cálculo incluirá los aportes de accionistas del Emisor que sean realizados a la Cuenta de Concentración, v) eliminar el cumplimiento del balance requerido de la Cuenta de Reserva para que este no se aplique en el período comprendido entre el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de vencimiento de cada serie, vi) restringir el pago de dividendos, cancelar cuentas por pagar a relacionadas (a excepción de cuentas relacionadas a planillas y gastos de personal a la sociedad Desarrollos 468 S.A.) o deudas subordinadas mientras existan obligaciones pendientes relacionadas con los bonos incluyendo intereses acumulados y vii) otorgar una dispensa para el cumplimiento de la condición de realizar una retención de 1/3 de las sumas necesarias para pagar los intereses y capital prorratas de los bonos emitidos y en circulación en las fechas de pago. Las modificaciones propuestas se aprobaron el 30 de junio de 2021 según consta en la resolución SMV-331-21.

Otro hecho de importancia relevante corresponde a que, el 1 de mayo de 2020, se promulgó el Decreto Ejecutivo N° 145 que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo. En el mismo se estableció que, mientras dure el Estado de Emergencia Nacional, y hasta dos meses posteriores al levantamiento de esta medida, se ordena el congelamiento de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a intereses por mora. Asimismo, indica que el arrendador y el arrendatario podrán resolver por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamientos dejados de pagar durante las medidas y disposiciones establecidas en dicho Decreto y, dichos acuerdos, tendrán una duración de hasta dos años a partir del registro ante la Dirección General de Arrendamientos. Según lo manifestado por la Gerencia, debido al cierre de los locales comerciales, no cobraron alquileres durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, y dejaron de facturar durante esos meses hasta tener concretado el arreglo de pago con los arrendatarios. Posteriormente, en el mes de junio de 2020, facturaron de acuerdo con los cánones establecidos en los arreglos de pago. Cabe resaltar que a la mayoría de los arrendatarios se les bajó el canon de arrendamiento y un 30% mantiene una renta 100% variable, mientras que un 70% tiene renta fija. Los cánones no cobrados durante los meses de abril, mayo y junio de 2020 han sido prorrateados en períodos de hasta 24 meses.

RETAIL CENTENARIO, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Mar-21	Jun-20	Mar-20	Jun-19	Jun-18	Jun-17
TOTAL ACTIVO	128,041	130,924	133,761	136,112	141,472	144,685
Efectivo y Depósitos en Bancos	106	258	176	229	1,686	1,613
Cuentas por cobrar comerciales	1,154	1,204	816	897	1,843	2,194
Cuentas por cobrar a relacionadas	317	319	342	325	472	4,865
Activo Corriente	2,619	4,018	2,885	2,965	5,877	9,743
Propiedades de Inversión	117,006	118,830	119,472	121,104	122,404	123,853
Alquileres por cobrar a futuro	2,665	2,185	2,218	1,627	2,156	1,401
Fondo de Garantía	1	1	3,042	3,042	3,042	2,335
Activo No Corriente	125,422	126,906	130,876	133,147	135,595	134,942
TOTAL PASIVO	124,078	121,983	133,761	129,617	133,109	137,211
Bonos por pagar	4,012	1,658	1,872	1,831	5,849	4,090
Cuentas por pagar accionistas	5,942	5,961	11,154	11,756	11,639	11,417
Pasivo Corriente	10,449	8,274	13,629	14,869	18,921	17,296
Bonos por pagar	107,269	109,540	109,315	110,647	109,473	115,253
Intereses por Pagar, Bonos	2,511	0	0	0	0	0
Depósitos de garantía recibidos de clientes	2,518	2,853	2,852	2,686	2,895	2,762
Pasivo No Corriente	113,630	113,709	127,296	114,748	114,188	119,915
TOTAL PATRIMONIO NETO	3,963	8,941	6,466	6,495	8,364	7,474
Acciones comunes	10	10	10	10	10	10
Capital adicional pagado	34,199	34,199	29,999	27,999	27,999	27,999
Resultados acumulados	(30,247)	(25,269)	(22,744)	(21,514)	(19,646)	(20,535)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Mar-21	Jun-20	Mar-20	Jun-19	Jun-18	Jun-17
Ingresos, inc venta de locales	5,610	12,784	11,278	14,946	16,956	41,945
Costos Operativos, inc venta de locales	4,056	7,202	5,623	7,637	7,307	29,969
Resultado Bruto	1,554	5,582	5,655	7,310	9,648	11,976
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	1,244	2,564	1,624	2,154	2,114	4,294
Utilidad Operativa	311	3,019	4,031	5,155	7,534	7,681
Gastos Financieros	5,035	6,737	5,063	6,632	6,327	6,567
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	(4,805)	(3,762)	(1,063)	(1,496)	1,148	1,023
Impuesto a la Renta, Neto	173	(7)	167	(104)	259	359
Utilidad Neta	(4,978)	(3,755)	(1,229)	(1,392)	889	664

RETAIL CENTENARIO, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Mar-21	Jun-20	Mar-20	Jun-19	Jun-18	Jun-17
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	31.31x	13.64x	19.69x	19.96x	15.92x	18.36x
Deuda Financiera / Pasivo	0.90x	0.91x	0.87x	0.87x	0.87x	0.87x
Deuda Financiera / Patrimonio	28.08	12.44x	17.20x	17.32x	13.79x	15.97x
Pasivo / Activo	0.97x	0.93x	0.95x	0.95x	0.94x	0.95x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.08x	0.07x	0.11x	0.11x	0.14x	0.13x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.92x	0.93x	0.89x	0.89x	0.86x	0.87x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	50.75x	18.77x	13.08x	14.05x	11.34x	11.80x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.25x	0.49x	0.21x	0.20x	0.31x	0.56x
Prueba Ácida ¹	0.20x	0.27x	0.14x	0.12x	0.24x	0.52x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.01x	0.03x	0.01x	0.02x	0.09x	0.09x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(7,830)	(4,256)	(10,744)	(11,905)	(13,044)	(7,553)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	-22.17%	-20.05%	-14.40%	-14.41%	-12.47%	-10.24%
Gastos Financieros / Ingresos	-89.74%	-52.70%	-44.89%	-44.37%	-37.32%	-15.66%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	27.71%	43.66%	50.14%	48.91%	56.90%	28.55%
Margen Operativo	5.54%	23.61%	35.74%	34.49%	44.43%	18.31%
Margen Neto	-88.73%	-29.37%	-10.90%	-9.32%	5.24%	1.58%
ROAA (LTM)	-5.73%	-2.30%	-0.86%	-1.00%	0.62%	0.43%
ROAE (LTM)	-143.90%	-39.71%	-17.41%	-18.74%	11.23%	9.30%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	4,089	5,131	5,800	8,670	9,773	23,992
FCO anualizado (US\$ Miles)	3,420	5,131	7,299	8,670	9,773	23,992
EBITDA (US\$ Miles)	2,479	5,925	6,211	8,005	10,173	10,114
EBITDA LTM (US\$ Miles)	2,193	5,925	8,498	8,005	10,173	10,114
Margen EBITDA	44.18%	46.34%	55.07%	53.56%	60.00%	24.11%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	0.33x	0.88x	1.26x	1.21x	1.61x	1.54x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	0.20x	0.71x	0.98x	0.95x	0.84x	0.95x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	0.51x	0.76x	1.08x	1.31x	1.54x	3.65x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	0.32x	0.61x	0.85x	1.02x	0.80x	2.25x

*Indicadores anualizados

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Retail Centenario, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 30 06 20 y 30 09 20) ¹	Calificación Actual (al 31 03 21)	Definición de la Categoría Actual
Bonos Corporativos del Programa Rotativo hasta por US\$230.0 millones	BBB-.pa	BB+.pa	Poseen capacidad de pago del capital e intereses en los términos y condiciones pactados, pero ésta es variable y susceptible de debilitarse ante posibles cambios adversos en las condiciones económicas.
Serles B, C, D y E (hasta por US\$111.8 millones)			

¹ Sesión de Comité del 26 de febrero de 2021.

Anexo II

Detalle del Instrumento Calificado

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$230.0 millones

	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E
Monto colocado:	US\$4.0 millones	US\$2.0 millones	US\$2.0 millones	US\$107.1 millones
Saldo en circulación (31.03.21):	US\$3.5 millones	US\$1.4 millones	US\$1.5 millones	US\$105.4 millones
Fecha de colocación	Septiembre 2016	Febrero 2017	Abril 2017	Noviembre 2018
Plazo:*	9 años 6 meses	9 años 3 meses	9 años	7 años 4 meses
Tasa:*	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Bienes Cedidos en Garantía	Primera hipoteca y anticresis que represente el 133% del valor Insoluto de bonos Póliza de seguros que cubran el 80% del valor de reposición de la Infraestructura Cesión de pagos mensuales de los arrendamientos.			
Resguardos*	Prueba Anual de Cobertura de Flujos: Hasta junio 2019 > 1.15 veces A partir de junio 2020 > 1.20 veces A partir de junio 2021 > 1.00 veces Finca Hipotecada / Saldo Insoluto de Bonos > 133%			

* Términos y condiciones modificados el 29 de junio de 2021 según Resolución 331-21. Modificaciones incluyeron ampliación en plazo de las Series C y D, reducción en tasa de interés en todas las Series y en cobertura de resguardos.

Fuente: Retail Centenario / Elaboración: Moody's Local

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE PAGO DE INTERESES Y CAPITAL DE LA TOTALIDAD DE LOS BONOS

El pago de los intereses y de capital de los Bonos dependerá sustancialmente del arrendamiento de los locales comerciales del Centro Comercial AltaPlaza Mall. Adicionalmente, a la fecha el 30% tiene renta 100% variable y el 70% renta fija. De esta forma, los pagos mensuales dependen del éxito en ventas de los arrendatarios, por lo que los ingresos pueden fluctuar de un mes a otro dependiendo de sus ventas.

RIESGO DEL VALOR DE LA GARANTÍA

El valor de la garantía puede verse afectado por las siguientes razones: i) por cambios en el valor comercial del bien hipotecado y sus mejoras debido al riesgo de zonificación y/o cambios adversos en el entorno económico que incidan en la demanda del mercado inmobiliario de Panamá y, ii) por el incumplimiento por parte de los arrendatarios a los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales.

RIESGO POR LA NO RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en la fecha de expiración ni que los términos y condiciones de renovación serán similares a los actuales. Si a su vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales podría afectarse la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

RIESGO DEL MERCADO

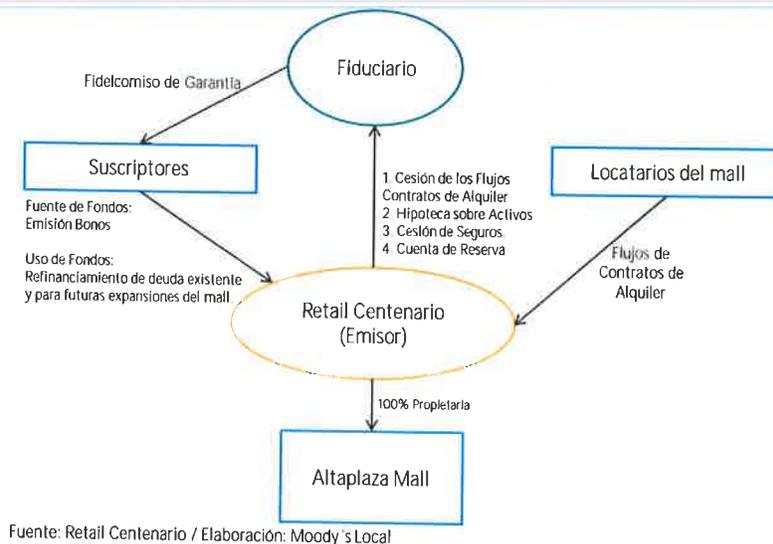
Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales que forman parte de AltaPlaza Mall. Por lo anterior, si el Emisor no logra establecer exitosamente un nicho de mercado sólido que mantenga afluencia sostenida de clientes, los arrendatarios podrían rescindir anticipadamente o no renovar los mismos al vencimiento del periodo establecido lo que conllevaría a un deterioro de su desempeño financiero y por lo tanto de su capacidad para pagar los intereses y capital de los bonos de la presente Emisión.

RIESGO PAIS

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas principalmente en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

Administración de los Flujos

Las cuentas administradas por los Fideicomisos de Garantía que amparan las distintas Series de Bonos son la Cuenta de Concentración y la Cuenta Reserva. La Cuenta Reserva debe representar por lo menos un pago de interés y de capital calculado sobre el monto total de Bonos emitidos y en circulación. La Cuenta de Concentración es una cuenta corriente del Fiduciario que recibe la cesión de cánones de arrendamiento de forma mensual a fin de ser gestionada y manejada por el Fiduciario para efectuar la cascada de pagos con el siguiente orden de prioridades: i) pagar las comisiones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y del Fiduciario, así como cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión, ii) un tercio de las sumas para pagar los intereses prorrata de los Bonos Corporativos emitidos, a fin de cumplir con el requerimiento de la Cuenta Reserva, iii) un tercio de las sumas para pagar el capital de los Bonos Corporativos emitidos, de acuerdo con el compromiso de incrementar la Cuenta Reserva, iv) transferir el monto que sea necesario para cumplir con el saldo requerido de Cuenta Reserva, v) transferir a la Cuenta Operativa del Emisor todos los fondos remanentes que queden en la Cuenta de Concentración una vez se haya fondeado la Cuenta Reserva y se hayan efectuado los pagos respectivos y vi) pagar la suma correspondiente a las primas de las pólizas de seguros de las propiedades en garantía ante la ocurrencia de un evento de incumplimiento. Es importante mencionar que el 29 de junio de 2021, mediante resolución SMV 331-21, se aprobó una dispensa para el cumplimiento de la condición de realizar una retención de 1/3 de las sumas necesarias para pagar los intereses y capital prorratas de los bonos emitidos y en circulación en las fechas de pago.



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadoradora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local PA (<https://www.moodyslocal.com/country/pa>), donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local PA, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Bonos y Acciones Preferenciales vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2017, 2018, 2019 y 2020 y los Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2020 y 2021 de Retail Centenario, S.A. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2021 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. **CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S.** LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS, TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL. TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES. EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños. Incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo pero no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedoras, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquel, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY125.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente. Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° _____ DE _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

HORARIO:

Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm



REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TIMBRE NACIONAL



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la Republica y Cabecera del
3 Circuito Nacional del mismo nombre, a los catorce (14) días del
4 mes de Septiembre del año dos mil veinte y uno (2021), ante mi
5 **Licenciada Norma Marlenis Valasco C., Notaria Pública Duodécima**
6 **del Circuito de Panamá,** con cédula ocho- doscientos cincuenta-
7 trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente
8 **Gabriel Diez Montilla,** varón, panameño, mayor de edad, casado, con
9 cédula de identidad personal ocho - trescientos noventa y ocho -
10 ochocientos trece (8-398-813), Presidente y Representante Legal,
11 **Max Morris Harari,** varón, panameño, mayor de edad, casado, con
12 cédula de identidad personal ocho - doscientos veintitrés - mil
13 novecientos ochenta y cinco (8-223-1985), Secretario, y **Leysis**
14 **Pravia de Tuñón,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, con
15 cedula de identidad personal ocho - doscientos veinticinco - dos
16 mil cuatro (8-225-2004), Contralora, de la sociedad Retail
17 Centenario, S.A., inscrita en el Registro Público a ficha: tres
18 cero seis cero cuatro seis (306046), documento: dos uno ocho dos
19 uno siete uno (2182171), personas a quien conozco y a fin de dar
20 cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo
21 sostenido entre Retail Centenario, S.A. y la Superintendencia de
22 Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan
23 constancia bajo gravedad de juramento lo siguiente: -- A.- Que
24 cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual
25 correspondiente al periodo comprendido del 1 de julio de 2020 al
26 30 de junio de 2021. --- B.- Que a sus juicios los Estados
27 Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones
28 falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información
29 sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del
30 Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y

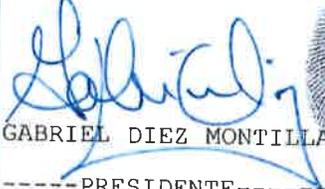
1 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las
2 declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o
3 engañosas a la luz de las circunstancias a las que fueran hechas.
4 ---- C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y
5 cualquiera otra información financiera incluida en los mismos,
6 representa razonablemente y en todos los aspectos, la condición
7 financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad
8 Retail Centenario, S.A., para el periodo correspondiente del 1 de
9 julio de 2020 al 30 de junio de 2021.--- D.- Que los firmantes,
10 Gabriel Diez Montilla, Max Morris Harari y Leysis Pravia de Tuñón,
11 son responsables del establecimiento y mantenimiento de los
12 controles internos de la empresa Retail Centenario, S.A., y han
13 diseñado los mecanismo de control interno que garanticen que toda
14 la información de importancia sobre Retail Centenario, S.A., sean
15 hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el
16 que los reportes han sido preparados. ---E.- Que han evaluado la
17 efectividad de los controles internos de la sociedad Retail
18 Centenario, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la
19 emisión de los Estados Financieros anuales. ---F.- Que han
20 presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la
21 efectividad de los controles internos, con base en las
22 evaluaciones efectuadas a esa fecha. ---G.- Que cada uno de los
23 firmantes ha revelado a los auditores de KPMG, lo siguiente: ---
24 G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco
25 de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar
26 negativamente la capacidad de Retail Centenario, S.A., para
27 registrar, procesar y reportar información financiera e indicando
28 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles
29 internos. ---G.2. Cualquier fraude, de importancia o no que
30 involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol

REPÚBLICA DE PANAMÁ

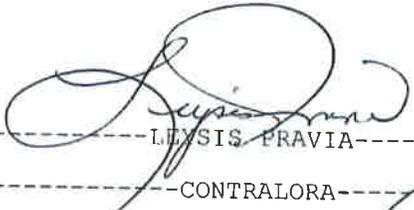


NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 significativo de ejecución de controles internos de Retail
 2 Centenario, S.A., ----H.- Que cada uno de los firmantes ha
 3 revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios
 4 significativos de los controles internos de Retail Centenario,
 5 S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma
 6 importante tales controles con posterioridad a la fecha de su
 7 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con
 8 respecto a deficiencias o debilidades dentro de la empresa. -Y
 9 leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales
 10 Simion Rodriguez Bonilla, varón, cedulao nueve- ciento setenta y
 11 cuatro- doscientos (9-174-200) y Alexis Guerrel Rodriguez, varón,
 12 panameño, soltero, cedulao ocho-cuatrocientos ochenta y seis-
 13 seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y
 14 vecinos de ésta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para
 15 ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su
 16 aprobación y para constancia lo firman junto con todos los
 17 testigos antes mencionados, ante mí, la Notaria, que doy fe.-----

18 
 19 
 20 GABRIEL DIEZ MONTILLA
 21 -----
 22 PRESIDENTE-----

18 
 19 
 20 MAX MORRIS HARARI
 21 -----
 22 SECRETARIO-----

23 
 24 LYSIS PRAVIA
 25 -----
 26 CONTRALORA-----

27 
 28 SIMION RODRIGUEZ BONILLA-----

27 
 28 ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ-----

29 
 30 --NORMA MARLENIS VELASCO, NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DE CIRCUITO DE
 PANAMÁ.-----



