

**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 2023

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

- A. Resumen de la Estructura de Capitalización
- B. Información de Mercado

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

QUINTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISOS

SEXTA PARTE

INFORME DE CLASIFICACION DE RIESGO, ACTUALIZADO

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, modificada mediante Escritura Pública No. 361 del 11 de enero de 2021 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el documento de entrada 19182/2021, modificada por la Escritura Pública No. 4143 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el documento de entrada 143820/2021, modificada mediante Escritura Pública No.10,758 del 9 de junio de 2022 de la Notaría Octava del circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el número entrada 239440/2022 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 Alaplaza Mall. En su aviso de operación se indica que su actividad incluye la construcción de un Mall y la administración de Bienes Inmuebles Propios, actividad que ha desarrollado a la fecha.

Alaplaza Mall es un centro comercial con un total de 65,846 metros cuadrados útiles distribuidos en locales comerciales, bodegas y kioscos. Además, cuenta con la posibilidad de expandirse hasta 80,000 metros cuadrados.

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

Al 30 de junio de 2023, el Emisor contaba con 57,464 m2 ocupados, que incluye los locales vendidos (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 modificada mediante Escritura Pública No. 361 del 11 de enero de 2021 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el documento de entrada 19182/2021, modificada por la Escritura Pública No. 4143 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el documento de entrada 143820/2021, modificada mediante Escritura Pública No.10,758 del 9 de junio de 2022 de la Notaría Octava del circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público con el número entrada 239440/2022.

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 con un valor nominal de Cien Dólares (US\$100.00) cada una. El capital pagado en exceso del Emisor es de US\$40,538,141 y su patrimonio total es US\$4,543,580.

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 2023:

- a. No se realizaron incrementos al capital adicional pagado
- 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 construir y administrar sus locales comerciales propios, específicamente del Centro Comercial, 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\$165,00,000 según avalúo fechado 30 de marzo de 2023 confeccionado por la empresa Avance e Inspecciones, S.A.

Operación del Negocio al Cierre de junio 2023:

Al cierre de junio 2023, la ocupación del Centro Comercial es de 90% del área arrendable, ocupación que espera El Emisor aumentar a 93% para el cierre de diciembre 2023 con los clientes prospectos que se encuentra en negociación.



Las visitas al Centro Comercial, al cierre de junio 2023 ascienden a 2.7MM de personas lo que representa un aumento en promedio del 38% vs el acumulado a junio 2022 y un -10% vs el 2019.

Las ventas del centro comercial al cierre de junio 2023 vs 2022 aumentaron un 24% (No incluye categoría automotriz).

Durante el periodo fiscal se dieron aperturas importantes para Altaplaza Mall, como lo son: Superkarts, Bowland, Olive Garden, Ocio Babys & Kids, Raptors Anker, Movies, MIC y Segundo Muelle, entre otros.

D. Estructura Organizativa

La Estructura Organizativa del Emisor se ha mantenido desde su constitución sin alteraciones en el control de la propiedad efectiva, la cual es mantenida por Desarrollos Comerciales Stadium, S.A.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Como se menciona anteriormente, el activo principal del Emisor es la finca número 353677-8720 con 90,155 metros cuadrados y sus mejoras que incluyen, Altaplaza Mall, mobiliario y equipo.

Los activos no corrientes de El Emisor representan (neto de depreciación) el 94% del total de activos del Emisor al 30 de junio de 2023.

La siguiente tabla contiene las Inversiones en Capital neta de depreciación del Emisor al 30 de junio de 2023:

Cifras en US\$	Propiedad de Inversión
Terrenos	13,671,789
Edificaciones	113,398,161
Mejoras a Locales	2,173,301
Dep. Acumulada	17,919,522
Total	112,481,319

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 administración de bienes inmuebles propios.

El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados por el periodo del 1 de julio de 2022 al 30 de junio de 2023.

A. Liquidez

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el período terminado el 30 de junio de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	30-jun-23	30-jun-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	778,094	474,496
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	-	130,597
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	-	42,453

Generación de caja del período	512,404	301,446
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del año	829,569	528,123
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	1,341,973	829,569

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El Flujo de efectivo de las actividades de operación neto se presenta en positivo al cierre del periodo, producto principalmente de las aperturas de nuevos locales en el Centro Comercial, la mejora significativa en la rotación de las cuentas por cobrar y las negociaciones con los tenedores de los bonos, que incluyen pero no se limitan a: (a) disminuir la tasa de interés a 4% hasta la fecha del vencimiento, (b) realizar amortizaciones de principal e intereses postergados durante el periodo COVID si existen flujos excedentes de la Operación del Mall.

Durante el periodo fiscal 2023, el flujo de efectivo de las actividades de operación permitió a El Emisor, realizar 2 pagos extraordinarios a los intereses postergados durante el periodo de COVID por la suma total de US\$1,210,918. Además, como hecho subsiguiente, con fecha 29 de septiembre de 2023, El Emisor realizó otro abono a los intereses postergados por US\$350,000, abonado a la fecha, un total de US\$1,560,918.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

El flujo de efectivo de las actividades de inversión neto incluye principalmente la utilización de fondos para el pago de adquisición de activos y pagos por mejoras a la propiedad de inversión y anticipos a proveedores.

Comentarios Generales sobre el Flujo de Caja del Emisor:

A pesar de que los ingresos totales de El Emisor no han llegado al nivel de facturación anterior a la pandemia, su flujo de caja ha experimentado una notable y constante mejora en su rendimiento financiero. El incremento en el tráfico de visitas y la mejora en los ingresos de los Arrendatarios, respaldados por los esfuerzos en la gestión de cobranza, ha resultado en una disminución de las cuentas por cobrar, las cuales pasaron de representar un 19% de los ingresos en 2021 a tan solo un 5% al cierre de junio de 2023. Además, es importante destacar que el flujo de caja en relación a los ingresos ha experimentado una significativa mejora. Al concluir este periodo fiscal, el saldo en efectivo equivale al 12% de los ingresos totales, marcando un aumento notable desde el 2% registrado en 2019.

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\$111.5 millones al cierre de junio de 2023.

C. Resultados de las Operaciones

(US\$)	Junio 2023	Junio 2022	Junio 2021
Ingresos totales	10,975,345	8,700,427	7,750,724
Costos y gastos administrativos	<u>5,223,459</u>	<u>5,451,197</u>	<u>4,437,000</u>
EBITDA	5,751,886	3,249,230	3,313,724
EBITDA (%)	52%	37%	43%
Menos:			
Costos de financiamiento	4,491,294	4,489,836	6,157,784
Depreciaciones y amortizaciones	<u>2,672,747</u>	<u>2,717,309</u>	<u>2,869,080</u>
Utilidad (pérdida) antes de ISR	(1,412,155)	(3,957,915)	(5,713,140)
Menos: ISR	<u>118,986</u>	<u>323,426</u>	<u>(52,526)</u>
(Pérdida) Neta	(1,293,169)	(3,634,489)	(5,765,666)

Para el periodo terminado el 30 de junio de 2023, comparativamente con el mismo periodo terminado 2022, los ingresos muestran un aumento de US\$2.3MM principalmente por: (i) la recuperación en ventas de los Arrendatarios existente que impactan directamente a El Emisor por la renta variable, (ii) los nuevos arrendatarios que abrieron las puertas al público durante el periodo, y (iii) las renovaciones de contratos con incremento en rentas.

El EBITDA ha mejorado notablemente producto del aumento de los ingresos totales y la estabilización de los costos y gastos administrativos.

En cuanto a los costos y gastos administrativos se refleja de igual forma una similitud en comparación al mismo trimestre del periodo anterior, ya que la Administración se ha enfocado principalmente en la contención de costos y gastos, para mantenerse dentro del presupuesto y mejorar año a año los resultados de El Emisor.

El costo de financiación se mantiene igual al periodo anterior, en vista de que la tasa pactada de 4% se mantiene hasta el vencimiento de los Bonos.

D. Análisis de perspectivas

El plan estratégico de El Emisor se ha enfocado en atraer arrendatarios en el segmento de entretenimiento y gastronomía principalmente, sin descuidar la oferta de ventas al detal.

Las metas de El Emisor para el próximo periodo fiscal, incluyen, pero no se limitan a:

- Finalizar el 2024 con una ocupación del 95% correspondiente a 59,531 m² y 112 locales. Esto es todo un reto, sin embargo, la intención es colocar más oferta al detal y también garantizarles a nuestros clientes e invitados que en Altaplaza encontrarán lo que buscan.

Como referencia, al cierre de junio 2023 se cerraron negociaciones con 7 nuevos clientes, llevando la ocupación al 90%, lo que representa 57,464 m² de GLA y 109 locales colocados.

- Aumentar el tráfico anual para el 2024 a 6.7MM de visitas que representa un incremento del 20% vs el cierre fiscal 2023 (2.7MM visitas).
- Incrementar las ventas para el 2024 en 25% vs 2023. Las ventas del centro comercial al cierre de junio 2023 vs 2022 aumentaron en promedio 24% (No incluye categoría automotriz).
- Continuar trabajando en una robusta campaña de comunicación de 360°, buscando resaltar las nuevas ofertas de entretenimiento que han abierto en Alaplaza Mall, siendo SuperKarts, Bowland y Raptors, los cuales se complementan con clientes actuales como Cinépolis y Crazy Park. La oferta de entretenimiento al ser tan variada abarca todas las edades y convierte a Alaplaza Mall en el centro comercial con la mejor oferta de ocio y recreación para toda la familia. El objetivo principal de esta campaña será la de atraer más visitas tanto locales como internacionales.

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 Pennsylvania, 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 periodos, 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.

Leysis Itzel 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.

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 Tecnológica 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.

Luz Leal
Gerente de Mercadeo

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 16 de diciembre de 1980

Licenciada en Diseño Gráfico graduada de la Universidad de Latinoamericana y posee Maestría en Mercado en Énfasis en creatividad. Tiene más de 19 años de experiencia en el área.

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 SEIS (6)
- 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

Desde su constitución, no ha habido alteraciones en el control de la propiedad efectiva del Emisor, la cual es mantenida por Desarrollos Comerciales Stadium, S.A.

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

Al 30 de junio de 2023 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Desde su constitución, no ha habido alteraciones en el control de la propiedad efectiva del Emisor, la cual es mantenida por 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

Desde su constitución, el control de la propiedad efectiva del Emisor la mantenido Desarrollos Comerciales Stadium, S.A.

D. Cambios en el control Accionario

Al 30 de junio de 2023 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

El Emisor registra las transacciones con partes relacionadas al costo histórico; para ello identifica las transacciones en cada una de estas y considera si corresponden a sus partes relacionadas si una de ellas tiene capacidad para controlar a la otra, o para ejercer una influencia significativa sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

Una parte es relacionada a El Emisor, si:

- (i) Directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controla a, o es controlada por, o está bajo control común con, El Emisor (esto incluye controladoras, subsidiarias, y otras subsidiarias de la misma controladora); tiene una participación en El Emisor que le otorga influencia significativa sobre la misma; o tiene control conjunto sobre El Emisor.
- (ii) Es una asociada de El Emisor.
- (iii) Es un negocio conjunto donde El Emisor es uno de los participantes.
- (iv) Es personal clave de la gerencia de El Emisor o de su controladora.
- (v) Es un familiar cercano de una persona referida en los numerales (i) o (iv).
- (vi) Es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentran referidas en los numerales (iv) o (v), ejercen control, control conjunto o influencia significativa, o bien dispone directa, o indirectamente, de un importante poder de voto.
- (vii) La parte es un plan de beneficios posterior al empleo para los trabajadores, ya sea de la propia identidad o de alguna otra que sea parte relacionada de esta.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)		
Porción corriente	0	61,012
Porción no corriente	<u>1,745,966</u>	<u>1,749,088</u>
	<u>1,745,966</u>	<u>1,810,100</u>

Transacciones	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	256,951	236,176
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>102,354</u>	<u>102,354</u>
	<u>359,305</u>	<u>338,530</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>6,300</u>	<u>6,145</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	2,526,020	2,708,159
Desarrollos 468, S. A. (iii)	<u>1,199,334</u>	<u>1,121,347</u>
	<u>3,725,354</u>	<u>3,829,506</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	<u>305,920</u>	<u>296,717</u>

(i) La Asamblea de Propietarios en una Propiedad Horizontal (P.H.) está integrada por los propietarios de las unidades inmobiliarias dentro de ese P.H., quienes tienen la responsabilidad de elegir a la Junta Directiva del P.H.

En el caso específico de la Asamblea de Propietarios del P.H. Altaplaza Mall, la misma está compuesta por Retail Centenario, S.A. (El Emisor) quien es el dueño del 98% de los locales de Altaplaza Mall. Con esto dicho, es El Emisor quien designa la Junta Directiva del P.H. para velar por los mejores intereses y el mantenimiento del activo. Esta circunstancia establece una relación de parte relacionada entre el Emisor y el P.H. Altaplaza Mall.

Cuando El Emisor abrió sus puertas al público, no todos los locales comerciales estaban arrendados o listos para iniciar operaciones. Por ello, El Emisor tuvo que realizar pagos a proveedores en nombre del P.H. y es la razón por la cual surge la Cuenta por Cobrar de El Emisor al P.H.

Por la naturaleza de la operación y la utilización de estos fondos, considerando que un P.H. es una Asamblea de Propietarios sin fines de lucro, no se estableció una tasa de interés sobre los montos pagados por El Emisor en nombre del P.H. La Junta Directiva del P.H. ha indicado que estima pagar esta deuda con El Emisor en un período aproximado de 10 años.

Por otro lado, el Costo del Mantenimiento pagado a la Asamblea de Propietarios del P.H. corresponde a la Cuota de Mantenimiento de los locales arrendados y no arrendados de Altaplaza Mall, propiedad de El Emisor.

(ii) Corresponde a la facturación de arrendamientos, cuota de mantenimiento y letteros a FEC Altaplaza, S.A.

(iii) Corresponde a costos operativos y gastos por servicios administrativos prestados por Desarrollos 468,S.A.

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de junio de 2023, 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 adquiriera 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 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 causarán 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

Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:

Serie B:

Los bonos de la serie B se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	3,532,800	3,532,800

Serie C:

Los bonos de la serie C se emitieron el 21 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026. 1,400,600 1,400,600

Serie D:

Los bonos de la serie D se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026. 1,467,200 1,467,200

Serie E:

Los bonos de la serie E se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.

Menos: Comisión por emisión de bonos (i)	<u>105,444,250</u>	<u>105,444,250</u>
Porción no corriente	111,844,850	111,844,850
	<u>(324,612)</u>	<u>(432,086)</u>
	<u>111,520,238</u>	<u>111,412,764</u>

(i) La amortización de los costos por emisión registrado en el estado de resultados es por B/.107,474 (2022: B/.103,183).

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.

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:

- a) 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;
- b) 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 diferían y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie;
- c) Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos por un periodo de 12 meses;
- d) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva por un periodo de 24 meses;
- e) 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.

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:

- a) 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;
- b) 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 diferían 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:

- a) Disminuir la tasa de interés a 4% hasta la fecha del vencimiento incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021.
- b) 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.

- c) 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;
- d) 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.
- e) 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;
- f) 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 mediante la resolución No. SMV 331-21 del 29 de junio de 2021.

Sobre los Intereses Postergados indicados en el literal (b)

Durante el periodo fiscal 2023, se realizaron abonos extraordinarios por US\$1,210,918 a los intereses postergados que se devengaron hasta marzo de 2021, conforme la resolución número SMV 331 del 29 de junio de 2021, en donde se establecía que el 50% de los intereses devengados hasta ese corte pueden ser pagados paulatinamente hasta la fecha de vencimiento.

El total de intereses por pagar al 30 de junio de 2023 es por B/.1,300,000 (2022: US\$2,510,918).

Como hecho subsecuente al cierre del periodo fiscal, El Emisor realizó un pago adicional a los intereses postergados por US\$350,000 con fecha 29 de septiembre de 2023, con lo que los intereses por pagar al momento de la presentación de este informe son por US\$950,000.00

B. 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	30-06-23	30-06-22	30-06-21	30-06-20
Ingresos Totales	10,884,341	8,700,427	7,750,724	12,857,110
Margen Operativo	8,483,956	8,483,587	9,139,357	11,141,860
Gastos Generales y Administrativos	1,767,772	1,134,020	1,507,953	2,731,517
Utilidad o Pérdida Neta	(1,293,169)	(3,634,489)	(5,765,666)	(3,754,621)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(12,932)	(36,345)	(57,657)	(37,546)
Depreciación y Amortización	(2,672,747)	(2,717,309)	(2,869,080)	(2,906,238)
Utilidad o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
BALANCE GENERAL	30-06-23	30-06-22	30-06-21	30-06-20
Activo Circulante	2,815,637	2,354,429	2,571,564	4,018,084
Activos Totales	120,164,407	122,792,367	127,188,573	130,923,995
Pasivo Circulante	976,891	332,723	552,881	8,273,991
Deuda a Largo Plazo	111,520,238	111,412,764	111,309,581	109,539,538
Pasivo Totales	115,620,827	116,955,618	117,674,882	121,983,475
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	40,548,141	40,548,141	40,548,141	34,199,304
Utilidades Retenidas/Deficit Acumulado	(35,962,108)	(34,711,392)	(31,034,450)	(25,268,784)
Total de Patrimonio	4,543,580	5,836,749	9,513,691	8,940,520
RAZONES FINANCIERAS	30-06-23	30-06-22	30-06-21	30-06-20
Deuda Total/Patrimonio	25.45	20.04	12.37	13.64
Capital de Trabajo	1,838,746	2,021,706	2,018,683	(4,255,907)
Razón Corriente	2.88	7.08	4.65	0.49
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.71	0.14	0.11	0.45

TERCERA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros de Retail Centenario, S. A. e informe de los Auditores Independientes (KPMG) fechado 27 de septiembre de 2023, por el año terminado el 30 de junio de 2023.

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 27 de septiembre de 2023, por el año terminado el 30 de junio de 2023.

SEXTA PARTE
INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO, ACTUALIZADO

Se adjunta el Informe de Calificación de Riesgo actualizado emitido el 31 de julio de 2023 por Moody's Local PA Calificadora de Riesgo, S. A.

SEPTIMA PARTE
DECLARACIÓN JURADA

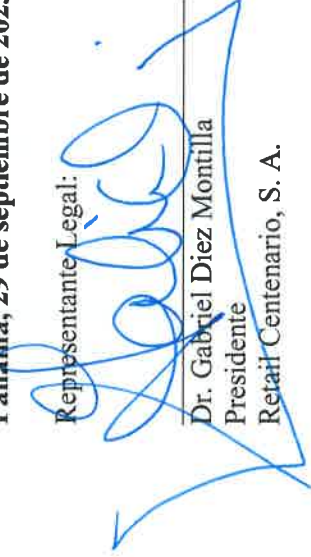
Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

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, 29 de septiembre de 2023

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 2023

(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, Obarrío
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.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

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 2023, 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 de la Compañía al 30 de junio de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas 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 Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Identificamos las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría por ser el activo más importante que posee la Compañía. Las propiedades de inversión representan el 94% del total de los activos de la Compañía.

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.

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 Normas 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Rolando Williams, Socio de Auditoría e Ileana Sunzin, Gerente Sénior de Auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
27 de septiembre de 2023



Rolando Williams
Socio
C.P.A. 0028-2007

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

Estado de situación financiera

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,341,973	829,569
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	22 (ii)	260,446	345,427
Partes relacionadas	6, 22 (ii)	0	61,012
Otros		865	491
Total de cuentas por cobrar		261,311	406,930
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	22 (ii)	41,032	82,654
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	8	621,373	535,256
Fondos de garantía	14	75,299	20,713
Gastos pagados por adelantado		474,649	279,307
Total de activos corrientes		2,815,637	2,154,429
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6, 22 (ii)	1,745,966	1,749,088
Adelantos a compras de equipos	7	15,043	18,880
Adelantos a proveedores		46,819	3,938
Propiedades de inversión, neto	9	112,481,319	114,241,036
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	10	1,007,397	1,295,599
Activos intangibles, neto	11	24,827	22,222
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	8	1,055,321	1,762,783
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	22 (ii)	971,155	1,543,471
Fondos de garantía	14	923	921
Total de activos no corrientes		117,348,770	120,637,938
Total de activos		120,164,407	122,792,367

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

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	22 (iii)	169,798	157,124
Total cuentas por pagar		<u>169,798</u>	<u>157,124</u>
Retenciones a contratistas	15	0	26,792
Intereses por pagar bonos, porción corriente	13 (ii)	700,000	1,210,918
Retención de ITBMS por pagar	12, 22 (iii)	5,383	4,142
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		101,710	144,665
Total de pasivos corrientes		<u>976,891</u>	<u>1,543,641</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	13, 22 (iii)	111,520,238	111,412,764
Intereses por pagar bonos, porción no corriente	13 (ii)	600,000	1,300,000
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		514,728	597,719
Depósitos de garantía recibidos de clientes	16, 22 (iii)	1,999,753	1,973,292
Impuesto sobre la renta diferido	20	9,217	128,202
Total de pasivos no corrientes		<u>114,643,936</u>	<u>115,411,977</u>
Total de pasivos		<u>115,620,827</u>	<u>116,955,618</u>
Patrimonio			
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	40,538,141
Déficit acumulado		(35,962,108)	(34,668,939)
Impuesto complementario		(42,453)	(42,453)
Total del patrimonio		<u>4,543,580</u>	<u>5,836,749</u>
Compromisos y garantías	24		
Total de pasivos y patrimonio		<u>120,164,407</u>	<u>122,792,367</u>

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

Estado de resultados

Por el período terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	6, 9	7,148,492	5,190,424
Cuotas de mantenimiento	6	3,231,110	3,163,698
Total de ingresos		<u>10,379,602</u>	<u>8,354,122</u>
Costo por arrendamientos	9, 10, 11	(2,672,747)	(2,717,309)
Costo de mantenimiento	6, 18	(3,885,188)	(3,890,568)
Total de costos		<u>(6,557,935)</u>	<u>(6,607,877)</u>
Utilidad bruta		<u>3,821,667</u>	<u>1,746,245</u>
Otros ingresos	6, 17	579,987	340,911
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	6, 19	(1,439,792)	(1,468,903)
Reversión de deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	208,995	11,457
Resultados de las actividades de operación		<u>3,170,857</u>	<u>629,710</u>
Ingresos financieros		15,757	5,394
Costos financieros	23	(4,491,294)	(4,489,836)
Amortización de costos por emisión de bonos	13	(107,474)	(103,183)
Costos financieros, netos		<u>(4,583,011)</u>	<u>(4,587,625)</u>
Pérdida neta antes del impuesto sobre la renta		<u>(1,412,154)</u>	<u>(3,957,915)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	20	118,985	323,426
Pérdida neta del período		<u>(1,293,169)</u>	<u>(3,634,489)</u>

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total del patrimonio
Saldo al 1 de julio de 2021	10,000	40,538,141	(31,034,450)	0	9,513,691
Resultado del año	0	0	(3,634,489)	0	(3,634,489)
Transacciones con los propietarios de la Compañía					
Impuesto complementario				(42,453)	(42,453)
Total transacciones con los propietarios de la Compañía	0	0	0	(42,453)	(42,453)
Saldo al 30 de junio de 2022	10,000	40,538,141	(34,668,939)	(42,453)	5,836,749
Saldo al 1 de julio de 2022					
Resultado del año	0	0	(1,293,169)	0	(1,293,169)
Saldo al 30 de junio de 2023	10,000	40,538,141	(35,962,108)	(42,453)	4,543,580

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

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

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del año		(1,293,169)	(3,634,489)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9, 10, 11	2,672,747	2,717,309
Mejoras a locales transferidos	9	(375,484)	(19,196)
Reversión de deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	(208,995)	(11,457)
Costos financieros, netos		4,583,011	4,587,625
Impuesto sobre la renta	20	(118,985)	(323,426)
		<u>5,259,125</u>	<u>3,316,366</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes	22 (ii)	293,976	390,433
Cuentas por cobrar - otros		(374)	(302)
Alquileres a futuro	22 (ii), 25	613,938	1,239,236
Tesoro Nacional - ITBMS	8	621,345	535,256
Gastos pagados por adelantado		(195,342)	(17,636)
Cuentas por pagar proveedores		12,674	(11,105)
Otros impuestos por pagar		0	(22,552)
Retenciones a contratistas		(26,792)	(18,842)
Cuentas por pagar partes relacionadas		0	(113,777)
Retención de ITBMS por pagar		1,241	(462)
Depósito en garantía recibidos de clientes	16	26,461	(149,220)
Derecho de ingreso diferido		(125,946)	(183,063)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>6,480,306</u>	<u>4,964,332</u>
Intereses pagados		(5,702,212)	(4,489,836)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>778,094</u>	<u>474,496</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		15,756	5,394
Adiciones en propiedades de inversión	9	(232,728)	0
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	10	(13,751)	(12,796)
Adelantos a compra de equipo		3,838	7,700
Adelanto a proveedores		(42,881)	(2,781)
Adquisición de activos intangibles	11	(5,470)	0
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	64,134	(121,630)
Fondo de garantía	14	(54,588)	(6,484)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(265,690)</u>	<u>(130,597)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Impuesto complementario pagado		0	(42,453)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>(42,453)</u>
Aumento neto en el efectivo		512,404	301,446
Efectivo neto al inicio del año		829,569	528,123
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	5	<u>1,341,973</u>	<u>829,569</u>

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

(1) Operaciones y constitución

Retail Centenario, S.A. (la Compañía) está constituida de acuerdo con 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 151 locales, 47 kioscos y 18 bodegas con una superficie de aproximadamente 65,846 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 de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de Compañía el 26 de septiembre de 2023.

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 (USD) 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 NIIF 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.

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación a la fecha que se informa que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en los libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en la siguiente nota:

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

Notas a los estados financieros

(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 que se señale lo contrario.

Cierta información comparativa del 30 de junio de 2022 ha sido reclasificada para adecuar su presentación en el estado de situación financiera del 30 de junio de 2023, las reclasificaciones se aplicaron de la siguiente manera:

- i. Se presenta reclasificación de la cuenta por cobrar relacionada presentado como corriente y conforme al comportamiento y acuerdos con las partes relacionadas su clasificación es no corriente, el monto reclasificado fue de B/.200,000 de la posición corriente a no corriente.
- ii. Se presenta reclasificación de intereses por pagar acumulados sobre los cual la Compañía tienen un acuerdo de pago conforme a resolución de la SMV del año 2021 producto de la pandemia se presentó la acumulación en posición no corriente; sin embargo, para el año 2023 se realizaron desembolsos por B/.1,210,918 los cuales se reclasificaron a la posición corriente al 30 de junio de 2022.

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

a.	Instrumentos financieros	12
b.	Efectivo y equivalente de efectivo	17
c.	Propiedades de inversión	17
d.	Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	18
e.	Activos intangibles	18
f.	Deterioro de activos	19
g.	Cuentas por pagar	21
h.	Bonos por pagar	21
i.	Costos diferidos por bonos	21
j.	Retenciones a contratistas	21
k.	Depósitos de garantía recibidos de clientes	22
l.	Acciones comunes	22
m.	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	22
n.	Alquileres por cobrar a futuro.	22
o.	Otros ingresos	22
p.	Ingresos y costos de financiamiento	22
q.	Impuesto sobre la renta	22
r.	Partes relacionadas	23
s.	Información de segmento	24
t.	Arrendamientos	24

Notas a los estados financieros

(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 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.

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.

Notas a los estados financieros

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.

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 periodos 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.

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) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende los saldos en caja y cuentas bancarias de moneda de curso legal disponibles en bancos de reconocida trayectoria. El equivalente de efectivo son depósitos a plazo fijo con vencimiento máximo de tres meses. Del efectivo se excluyen los depósitos con restricciones relacionadas con la garantía de obligaciones.

(c) 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 2023, la Compañía reconoció mejoras en locales, y se presenta a su costo (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.

Notas a los estados financieros

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

Vida útil

Propiedad de inversión	50 años
Mejoras a la propiedad de inversión	20 años
Mobiliario	5 años

(d) *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 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
Equipo de cómputo y oficina	3 a 4 años
Mobiliario y enseres	3 a 10 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 estado de situación financiera y se ajustarán si es necesario.

(e) *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 y las pérdidas acumuladas por el deterioro.

Notas a los estados financieros

(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.

La vida útil estimada es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años

(f) *Deterioro de activos*

(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.

Notas a los estados financieros

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).

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.

Notas a los estados financieros

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.

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.

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

Notas a los estados financieros

- (k) *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.
- (l) *Acciones comunes*
Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto. La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio.
- (m) *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.
- (n) *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.
- (o) *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.
- (p) *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.
- (q) *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.

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.

(r) *Partes relacionadas*

La Compañía registra las transacciones con partes relacionadas al costo histórico; para ello identifica las transacciones en cada una de estas y considera si corresponden a sus partes relacionadas si una de ellas tiene capacidad para controlar a la otra, o para ejercer una influencia significativa sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas. Al considerar a una parte relacionada la Compañía evalúa lo siguiente.

Una parte es relacionada a la Compañía, si:

- (i) Directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controla a, o es controlada por, o está bajo control común con, La Compañía (esto incluye controladoras, subsidiarias, y otras subsidiarias de la misma controladora); tiene una participación en la Compañía que le otorga influencia significativa sobre la misma; o tiene control conjunto sobre la Compañía.
- (ii) Es una asociada de la Compañía.
- (iii) Es un negocio conjunto donde la Compañía es uno de los participantes.
- (iv) Es personal clave de la gerencia de la Compañía o de su controladora.
- (v) Es un familiar cercano de una persona referida en los numerales (i) o (iv).
- (vi) Es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentran referidas en los numerales (iv) o (v), ejercen control, control conjunto o influencia significativa, o bien dispone directa, o indirectamente, de un importante poder de voto.
- (vii) La parte es un plan de beneficios posterior al empleo para los trabajadores, ya sea de la propia identidad o de alguna otra que sea parte relacionada de esta.
- (viii) Las transacciones entre las partes relacionadas se identifican por su naturaleza y se clasifican en los estados financieros conforme a los requerimientos de NIC 24 y NIC 1.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

(s) *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.

(t) *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.

(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 desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Notas a los estados financieros

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
- 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.

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".

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 comiencen después del 1 de enero de 2022 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas con anticipación por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

- i. Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1).

Las enmiendas, tal como se emitieron en 2020, tienen como objetivo aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, y se aplican a los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir de 1 de enero de 2023. Sin embargo, el IASB ha propuesto posteriormente modificaciones adicionales a la NIC 1 y el aplazamiento de la fecha de vigencia de las enmiendas de 2020 a no antes del 1 de enero de 2024. Debido a estos desarrollos en curso, la Compañía no puede determinar el impacto de estas modificaciones a los estados financieros en el período de aplicación inicial. La Compañía sigue de cerca los acontecimientos relacionados con este cambio.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12).

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efecto se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caja	150	150
Cuentas corrientes y de ahorros	831,713	829,419
Depósitos a plazo fijo e intereses por cobrar	510,110	0
Total de efectivo	<u>1,341,973</u>	<u>829,569</u>

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

Los depósitos a plazo fijos devengan un interés de que oscila entre 4.50% a un plazo de 180 días, con vencimiento el 17 de julio de 2023.

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)		
Porción corriente	0	61,012
Porción no corriente	<u>1,745,966</u>	<u>1,749,088</u>
	<u>1,745,966</u>	<u>1,810,100</u>

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

Notas a los estados financieros

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Transacciones		
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	256,951	236,176
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>102,354</u>	<u>102,354</u>
	<u>359,305</u>	<u>338,530</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>6,300</u>	<u>6,145</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (ii) (nota 18)	2,526,020	2,708,159
Desarrollos 468, S. A. (iii) (nota 18)	<u>1,199,334</u>	<u>1,121,347</u>
	<u>3,725,354</u>	<u>3,829,506</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	<u>305,920</u>	<u>296,717</u>
(i) Corresponde a pagos realizados por Retail Centenario en nombre de la Asamblea de Propietarios PH Alta Plaza Mall, correspondiente a los pagos a los proveedores durante la constitución y estabilización del PH. Por la naturaleza de la operación y la utilización de estos fondos no se estableció tasa de interés por esa cuenta por cobrar a largo plazo. La Administración estima recuperar esta cuenta por cobrar en un período aproximado de 10 años.		
(ii) Corresponde a la facturación de arrendamientos, cuota de mantenimiento y letreros a FEC Altaplaza, S. A.		
(iii) Corresponde a costos operativos y gastos por servicios administrativos prestados por Desarrollos 468, S. A.		
(7) Adelantos a compras de equipos	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:		
Adecuaciones a locales	15,043	0
Mejoras de áreas comunes	<u>0</u>	<u>18,880</u>
	<u>15,043</u>	<u>18,880</u>

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

Notas a los estados financieros

(8) Tesoro Nacional ITBMS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tesoro Nacional ITBMS – corriente	621,373	535,256
Tesoro Nacional ITBMS – no corriente	<u>1,055,321</u>	<u>1,762,783</u>
	<u>1,676,694</u>	<u>2,298,039</u>

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, neto

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 144 locales, 47 kioscos, 18 bodegas, con una superficie aproximadamente de 65,846 metros cuadrados.

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2022</u>	<u>Adquisiciones (i)</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2023</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>2,173,301</u>	<u>608,212</u>	<u>2,781,513</u>
Totales	<u>129,792,629</u>	<u>608,212</u>	<u>130,400,841</u>
<u>Depreciación</u>			
Edificaciones	14,406,183	2,262,902	16,669,085
Mobiliario	524,560	6,618	531,178
Mejoras a locales	<u>620,850</u>	<u>98,409</u>	<u>719,259</u>
Totales	<u>15,551,593</u>	<u>2,367,929</u>	<u>17,919,522</u>
Valor neto en libros	<u>114,241,036</u>		<u>112,481,319</u>

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

Notas a los estados financieros

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2021</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2022</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>2,154,105</u>	<u>19,196</u>	<u>2,173,301</u>
Totales	<u>129,773,433</u>	<u>19,196</u>	<u>129,792,629</u>
<u>Depreciación</u>			
Edificaciones	12,143,280	2,262,903	14,406,183
Mobiliario	496,698	27,862	524,560
Mejoras a locales	<u>520,826</u>	<u>100,024</u>	<u>620,850</u>
Totales	<u>13,160,804</u>	<u>2,390,789</u>	<u>15,551,593</u>
Valor neto en libros	<u>116,612,629</u>		<u>114,241,036</u>

(i) Durante el año 2023, se realizaron adiciones a propiedades de inversión por B/.608,212 (2022: B/.19,196) de las cuales B/.375,484 (2022: B/.19,196) corresponden a mejoras que fueron realizadas por los arrendatarios. Estas mejoras al finalizar el contrato de arrendamiento son traspasadas a la Compañía considerados con como una contraprestación no monetaria. Para determinar el valor actual de estas mejoras la Compañía solicita un avalúo a un experto para cuantificar el valor de las mejoras y reconocer como adiciones en el año que son traspasadas. Las adiciones a propiedades de inversión por la contraprestación no monetaria se registran contra otros ingresos.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de junio de 2023 es de B/.165,000,000 (2022: B/.154,450,00) y ha sido revelado 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 evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. La Compañía realiza un avalúo sobre las propiedades de inversión anualmente. Al 30 de junio de 2023, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.7,148,492 (2022: B/.5,190,424).

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

Notas a los estados financieros

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.

Técnica de valuación

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).

Variables no observables significativas

- Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2023 a 2025: asume una recuperación en los ingresos a niveles aproximados del año 2019).
- Períodos de desocupación (2023 y 2022: 2%) estimado del área alquilable).
- Tasa de ocupación (2023 y 2023: 90% de promedio).
- Tasas de descuento ajustadas (2023 y 2022: entre 3.4% a 4.8%).

Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable

- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:
- 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).

(10) Maquinaria, mobiliario y equipos, neto

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

	Saldo al 30 de junio de 2022	Adquisiciones	Saldo al 30 junio de 2023
<u>Costo</u>			
Maquinaria y equipos	2,516,898	0	2,516,898
Equipo de cómputo y oficina	162,985	8,751	171,736
Mobiliario y enseres	214,103	5,000	219,103
Equipo de comunicación	185,776	0	185,776
Totales	3,079,762	13,751	3,093,513
<u>Depreciación</u>			
Maquinaria y equipos	1,353,113	249,476	1,602,589
Equipo de cómputo y oficina	147,606	6,890	154,496
Mobiliario y enseres	134,161	22,722	156,883
Equipo de comunicación	149,283	22,865	172,148
Totales	1,784,163	301,953	2,086,116
Valor neto en libros	1,295,599		1,007,397

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

Notas a los estados financieros

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2021</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 junio de 2022</u>
Maquinaria y equipos	2,516,898	0	2,516,898
Equipo de cómputo y oficina	150,485	12,500	162,985
Mobiliario y enseres	213,807	296	214,103
Equipo de comunicación	185,776	0	185,776
Totales	<u>3,066,966</u>	<u>12,796</u>	<u>3,079,762</u>
<u>Depreciación</u>			
Maquinaria y equipos	1,087,612	265,501	1,353,113
Equipo de cómputo y oficina	137,057	10,549	147,606
Mobiliario y enseres	111,035	23,126	134,161
Equipo de comunicación	124,093	25,190	149,283
Totales	<u>1,459,797</u>	<u>324,366</u>	<u>1,784,163</u>
Valor neto en libros	<u>1,607,169</u>		<u>1,295,599</u>

(11) Activos intangibles, neto

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2023</u>
Software	64,722	5,470	70,192
<u>Amortización</u>			
Software	42,500	2,865	45,365
Valor neto en libros	<u>22,222</u>		<u>24,827</u>
<u>Costo</u>			
Software	64,722	0	64,722
<u>Amortización</u>			
Software	40,346	2,154	42,500
Valor neto en libros	<u>24,376</u>		<u>22,222</u>

(12) Retención de ITBMS por pagar

Al 30 de junio de 2023, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.5,383 (2022: B/.4,142).

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>2023</u>	<u>2022</u>
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:		
Serie B: Los bonos de la serie B se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	3,532,800	3,532,800
Serie C: Los bonos de la serie C se emitieron el 21 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	1,400,600	1,400,600
Serie D: Los bonos de la serie D se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	1,467,200	1,467,200
Serie E: Los bonos de la serie E se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2022: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	<u>105,444,250</u>	<u>105,444,250</u>
	<u>111,844,850</u>	<u>111,844,850</u>
	<u>(324,612)</u>	<u>(432,086)</u>
	<u>111,520,238</u>	<u>111,412,764</u>

Menos: Comisión por emisión de bonos (i)
Porción no corriente

(i) La amortización de los costos por emisión registrado en el estado de resultados es por B/.107,474 (2022: B/.103,183).

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.

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.

Notas a los estados financieros

- 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Dispensar al Emisor del cumplimiento del índice de Cobertura de Flujos por un periodo de 12 meses;
- d) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva por un periodo de 24 meses;
- e) Permitir por un período de 24 meses que el Fiduciario de Garantía transfiera a la Cuenta de Operativa del Fideicomite todos los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración luego de cubierto el servicio de la deuda para cada periodo.

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.

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

Notas a los estados financieros

Las modificaciones conllevan:

- a) 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;
- b) 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.

Durante el periodo 2023, se realizaron abonos extraordinarios por B/.1,210,918 a los intereses postergados que se devengaron hasta marzo de 2021, conforme la resolución número SMV 331 del 29 de junio de 2021, se establece que el 50% de los intereses devengados hasta ese corte pueden ser pagados paulatinamente hasta la fecha de vencimiento. El total de intereses por pagar al 30 de junio de 2023 es por B/.1,300,000 (2022: B/.2,510,918).
- (iii) 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;
- (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.

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 2023 ascienden a B/.76,222 (2022: B/.21,634). 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 contratistas son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe la Compañía y son desembolsados a favor del contratista contra terminación de la obra pactada. Al 30 de junio del 2023, las retenciones fueron canceladas B/.0 (2022: B/.26,792), (Ver nota 24).

(16) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Al 30 de junio de 2023, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.1,999,753 (2022: B/.1,973,292). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes para la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

(17) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Recuperación de clientes por cesión de activos (ver nota 9)	375,484	19,196
Reconocimiento de depósito en garantía	66,460	202,200
Concesión para publicidad digital	37,908	23,445
Letreros externos	26,702	26,702
Otros	<u>73,433</u>	<u>69,368</u>
Total	<u><u>579,987</u></u>	<u><u>340,911</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>2023</u>	<u>2022</u>
Mantenimiento y aseo (nota 6)	2,526,020	2,708,159
Servicios de administración (nota 6)	1,199,334	1,121,347
Otros	159,834	61,062
Total	<u>3,885,188</u>	<u>3,890,568</u>

Al 30 de junio de 2023, 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 consiguiente, la Compañía no presenta costos asociados a estos conceptos al 30 de junio de 2023 y 2022.

(19) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de mercadeo:		
Medios publicitarios	1,303	917
Subtotal gastos de mercadeo	<u>1,303</u>	<u>917</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	873,016	880,517
Impuestos	286,218	295,868
Seguros	143,897	145,930
Alquiler de local	69,161	59,517
Otros gastos	22,825	50,403
Cuotas y suscripciones	33,497	30,891
Cargos bancarios	1,642	1,759
Reparaciones y mantenimiento	1,265	960
Comisiones pagadas	0	700
Atención a clientes	5,293	603
Útiles de oficina	839	600
Gastos legales	836	238
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>1,438,489</u>	<u>1,467,986</u>

Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos

1,439,792 1,468,903

(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 al 30 de junio de 2023, según regulaciones fiscales vigentes.

Notas a los estados financieros

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 Alterno 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.

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.

La conciliación entre la tasa impositiva con la tasa efectiva del impuesto sobre la renta de la Compañía, como un porcentaje de utilidad antes de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

<u>Método tradicional</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida neta antes de impuesto sobre la renta	<u>(1,412,154)</u>	<u>(3,957,915)</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%		
Efecto impositivo de:		
Ingresos exentos	<u>(15,756)</u>	<u>(5,394)</u>
Sub total	<u>(15,756)</u>	<u>(5,394)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Notas a los estados financieros

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)		
Ingresos gravables	11,558,701	9,971,142
Renta neta gravable (4.67%)	<u>539,791</u>	<u>465,652</u>
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2022: igual)	<u>134,948</u>	<u>116,413</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 periodo terminado el 30 de junio de 2022, según el método tradicional. El 30 de noviembre de 2022, fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos mediante la resolución N°201-8414 para los periodos 2022 y 2023 por lo que no se presenta gasto de impuesto sobre la renta corriente para ambos años.

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.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivo por impuestos diferidos		
Ingresos por arrendamientos	(614,958)	(153,739)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	<u>139,015</u>	<u>34,754</u>
	<u>475,943</u>	<u>(118,985)</u>
	<u>Cambio en diferencias temporales</u>	<u>Cambio en diferencias temporales</u>
	(1,303,132)	(1,303,132)
	<u>9,429</u>	<u>2,357</u>
	<u>(1,293,703)</u>	<u>(323,426)</u>
	<u>Impuesto diferido efecto en resultados</u>	<u>Impuesto diferido efecto en resultados</u>
	(325,783)	(325,783)
	<u>2,357</u>	<u>2,357</u>

El movimiento del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	128,202	451,628
Impuesto diferido del año	<u>(118,985)</u>	<u>(323,426)</u>
Saldo al final del año	<u>9,217</u>	<u>128,202</u>

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

Notas a los estados financieros

(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:

	2023	Importe en libros	Valor razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Efectivo		1,341,973			
Cuentas por cobrar clientes		260,446			
Cuentas por cobrar relacionadas		1,745,966			1,312,696
Cuentas por cobrar, otras		865			
Fondos de garantía		76,922			
Adelantos a compras de equipos		15,043			
Adelantos a proveedores		46,819			
		<u>3,488,034</u>			<u>1,312,696</u>
Cuentas por pagar		169,798			
Bonos por pagar		111,520,238			107,845,209
Depósito de garantía recibidos de clientes		1,999,753			
		<u>113,689,789</u>			<u>107,845,209</u>

Valor razonable

	2022	Importe en libros	Valor razonable		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Efectivo		829,569			
Cuentas por cobrar clientes		345,427			
Cuentas por cobrar relacionadas		1,810,100			1,518,958
Cuentas por cobrar, otras		491			
Fondos de garantía		21,634			
Adelantos a compras de equipos		18,880			
Adelantos a proveedores		3,938			
		<u>3,030,039</u>			<u>1,518,958</u>
Cuentas por pagar		157,124			
Retenciones a contratistas		26,792			
Bonos por pagar		111,412,764			106,893,428
Depósito de garantía recibidos de clientes		1,973,292			
		<u>113,569,972</u>			<u>106,893,428</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.

Notas a los estados financieros

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 NIIF, 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).

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.

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

Notas a los estados financieros

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.

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>2023</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2022</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Clientes						
Corriente	131,257	(4,289)	126,968	148,230	(12,398)	135,832
Entre 30 y 60 días	58,827	(8,868)	49,959	85,243	(17,300)	67,943
Entre 60 y 90 días	29,110	(4,833)	24,277	29,485	(24,958)	4,527
Más de 90 días	<u>350,614</u>	<u>(291,372)</u>	<u>59,242</u>	<u>664,067</u>	<u>(526,942)</u>	<u>137,125</u>
	<u>569,808</u>	<u>(309,362)</u>	<u>260,446</u>	<u>927,025</u>	<u>(581,598)</u>	<u>345,427</u>
Partes relacionadas						
Corriente	0	0	0	61,012	0	61,012
No corriente	<u>1,830,404</u>	<u>(84,438)</u>	<u>1,745,966</u>	<u>1,830,394</u>	<u>(81,306)</u>	<u>1,749,088</u>
	<u>1,830,404</u>	<u>(84,438)</u>	<u>1,745,966</u>	<u>1,891,406</u>	<u>(81,306)</u>	<u>1,810,100</u>
Alquiles por cobrar futuro						
Corriente	123,856	(82,824)	41,032	166,498	(83,844)	82,654
No corriente	<u>971,155</u>	<u>0</u>	<u>971,155</u>	<u>1,543,471</u>	<u>0</u>	<u>1,543,471</u>
	<u>1,095,011</u>	<u>(82,824)</u>	<u>1,012,187</u>	<u>1,709,969</u>	<u>(83,844)</u>	<u>1,626,125</u>
Total de cuenta por cobrar	<u>3,495,223</u>	<u>(476,624)</u>	<u>3,018,599</u>	<u>4,528,400</u>	<u>(746,748)</u>	<u>3,781,652</u>

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

Notas a los estados financieros

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	746,748	968,375
Reversión de provisión por deterioro de deudores comerciales	(208,995)	(11,457)
Castigos	(61,129)	(210,170)
Saldo final del año	<u>476,624</u>	<u>746,748</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.

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:

	<u>Valor Registrado</u>	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
		<u>2023</u>		
Cuentas por pagar proveedores	169,798	169,798	169,798	0
Retención de ITBMS por pagar	5,383	5,383	5,383	0
Bonos por pagar	111,520,238	126,658,701	4,473,794	122,184,907
Depósito de garantía recibidos de clientes	1,999,753	1,999,753	1,999,753	0
		<u>2022</u>		
Cuentas por pagar proveedores	157,124	157,124	157,124	0
Retenciones a contratistas	26,792	26,792	26,792	0
Retención de ITBMS por pagar	4,142	4,142	4,142	0
Bonos por pagar	111,412,764	131,132,495	4,473,794	126,658,701
Depósito de garantía recibidos de clientes	1,973,292	1,973,292	1,973,292	0

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

Notas a los estados financieros

(23) Costos financieros

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses bonos	4,473,794	4,473,794
Otras comisiones pagadas	<u>17,500</u>	<u>16,042</u>
Total	<u>4,491,294</u>	<u>4,489,836</u>

(24) Compromisos y garantía

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial al 30 de junio de 2023, ascienden a B/.0 (2022: B/.26,792), (Ver nota 15).

Al 30 de junio de 2023, la Compañía mantiene fianza de garantía con un proveedor por contrato para suministro de energía eléctrica por el monto de B/.203,254 (2022: igual).

(25) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía registra los alquileres a futuros dentro del rubro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados. El monto reconocido por este concepto al 30 de junio de 2023 es por (B/.82,211) (2022: B/.98,108).

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>2023</u>	<u>2022</u>
Hasta un año	2,399,622	2,145,551
Entre dos y cinco años	3,614,972	1,537,346
Más de cinco años	<u>0</u>	<u>1,068,369</u>
	<u>6,014,594</u>	<u>4,751,266</u>

(26) Planes de la gerencia

Después de la pandemia el plan estratégico de Altaplaza Mall se ha enfocado en atraer clientes en el segmento de entretenimiento y gastronomía principalmente, sin descuidar la oferta de retail. Al cierre de junio 2023 se lograron negociaciones con nuevos clientes, esto corresponde a una ocupación del 90%. Las proyecciones de la administración para el 2024 es de finalizar con una ocupación del 95%. El plan de la Administración es colocar más oferta de retail y también garantizarles a nuestros clientes e invitados que en Altaplaza Mall encontrarán lo que buscan.

Notas a los estados financieros

La administración proyecta aumentar el tráfico de personas al cierre de 2024 en un 20%. Las ventas de los locatarios del centro comercial han tenido un incremento importante y se proyecta para el 2024 seguir el crecimiento en un 25% en comparación con 2023. Para lograr este plan la Administración de Altaplaza Mall está trabajando en una robusta campaña de comunicación en la que se espera atraer clientes locales e internacionales. Con este plan se espera resaltar las nuevas ofertas de entretenimiento que han hecho apertura en Altaplaza Mall proporcionando una oferta más atractiva para los potenciales clientes, considerando que se proyecta como un centro comercial activo que genera tráfico para lograr valorizar las ventas tanto en los clientes existentes como en los potenciales. La oferta de entretenimiento al ser tan variada incluye todas las edades y convierte a Alta Plaza Mall como un centro comercial con la mejor oferta de entrenamiento y recreación para toda la familia. El objetivo principal de esta campaña será la de atraer más visitas tanto locales como internacionales.

La estrategia global de la Gerencia se mantiene alineada y esperando resultados positivos ya que actualmente se está alcanzando un comportamiento sostenible en la recuperación de los ingresos, tráfico y ocupación, para lograr en un máximo de 5 años presentar resultados positivos.

Scotiabank®
Scotia Panama Trust Company S.A.

(antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507-800-2000/282-7949

Panamá, 28 de septiembre de 2023

Señores
RETAIL CENTENARIO S.A.
Centro Comercial Alaplaza Mall,
Oficinas Administrativas, piso M,
Ave. Centenario
Atención: Sr. Gabriel Diez

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.

Scotiabank®

Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507-800-2000/282-7949

IV. ASPECTOS CONTABLES

Adjuntamos los Estados Financieros Auditados del fideicomiso, al 30 de junio de 2023.

Atentamente,

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.



Digitally signed
by s6033849
Date:
2023.09.28
09:10:28 -05'00'

Christy López



Digitally signed
by Edgar
Coronado
Date: 2023.09.28
07:05:20 -05'00'

Edgar Coronado

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 2023

(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 del Fideicomiso
Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-143

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Scotia Panama Trust Company, S.A (FID 143 (el "Fideicomiso"), administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A. (el "Fiduciario"), que comprenden el estado de activos y activos netos al 30 de junio de 2023, 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 las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos los aspectos importantes, de conformidad con la base de preparación descrita en la Nota 2, con el propósito de cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (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 Fideicomiso y 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 a 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, Fideicomitente y la Superintendencia y no debe ser utilizado por o distribuido a otras partes distintas del Fiduciario, Fideicomitente y la Superintendencia. Nuestra opinión no se modifica 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.

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

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 Administrado 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 Administrado 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.


Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alexis Muñoz Giroldi.

KPMG

Panamá, República de Panamá
27 de septiembre de 2023


Alexis Muñoz Giroldi
Socio
C.P.A. 702-2003

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 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Activos</u>			
Depósitos en bancos	4	76,223	21,635
Total de activos	5	<u>76,223</u>	<u>21,635</u>
<u>Activos Netos</u>			
Aportes recibidos (Retiros de aportes)		63,378	(11,074)
Ingresos Acumulados		<u>12,845</u>	<u>32,709</u>
Total de activos netos		<u>76,223</u>	<u>21,635</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 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	2,603	1,927
Total de ingresos	<u>2,603</u>	<u>1,927</u>
Gastos de operaciones:		
Comisiones pagadas	17,500	17,500
Impuestos pagados	1,327	1,231
Gastos bancarios	40	80
Otros	3,600	3,852
Total de gastos de operaciones	<u>22,467</u>	<u>22,663</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	<u>(19,864)</u>	<u>(20,736)</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 203

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Ingresos acumulados	Total de activos netos
Saldo al 30 de junio de 2021	(38,295)	53,445	15,150
Exceso de ingresos sobre gastos	0	(20,736)	(20,736)
Aportes recibidos	6,231,015	0	6,231,015
Retiro de aportes	(6,203,794)	0	(6,203,794)
Saldo al 30 de junio de 2022	<u>(11,074)</u>	<u>32,709</u>	<u>21,635</u>
Exceso de gastos sobre intereses	0	(19,864)	(19,864)
Aportes recibidos	9,098,246	0	9,098,246
Retiro de aportes	(9,023,794)	0	(9,023,794)
Saldo al 30 de junio de 2023	<u>63,378</u>	<u>12,845</u>	<u>76,223</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 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:		
Exceso de gastos sobre ingresos	(19,864)	(20,736)
Ajustes para conciliar el exceso de gastos sobre ingresos y el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(2,603)	(1,927)
Efectivo generado de operaciones	2,603	1,927
Intereses recibidos	(19,864)	(20,736)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	74,452	27,221
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos, neto de retiros	74,452	27,221
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	54,588	6,485
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	21,635	15,150
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		21,635
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	21,635

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 2023

(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, The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.; en lo sucesivo “La Compañía”) fue constituido el 7 de mayo de 2007 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. La Compañía fue adquirida en un 100% por The Bank of Nova Scotia Limited (Bahamas) el 23 de abril de 2010, siendo esta empresa subsidiaria en un 100% por The Bank of Nova Scotia (Canadá), la Compañía Matriz. La Compañía 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.

Prevalece lo dispuesto en la Resolución SMV 331-21 del 29 de junio de 2021 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, que contempla lo siguiente:

- Se establece una tasa fija de 4% para cada de 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. En este sentido, el cliente a través de comunicados públicos de hechos de importancia fechados el 31 de enero de 2023 y 23 de mayo de 2023, comunicó la cancelación de los intereses no pagados al 30 de septiembre de 2020 y el abono de los intereses no pagados al 30 de diciembre de 2020. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.
- El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente, y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- El Fideicomiso es administrado en las oficinas del Fiduciario – Scotia Panama Trust Company, S.A., ubicadas en Punta Pacifica, 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.
- Estos estados financieros fueron autorizados por la administración del Fiduciario para su emisión el 27 de septiembre de 2023.

(2) Base de Preparación

(a) Base de preparación

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

(b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros del Fideicomiso 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.

(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

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende depósitos de ahorro. Los depósitos en banco se presentan al costo en el estado de activos y activos netos.

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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.

(4) Depósitos en Bancos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de ahorro	76,223	21,635
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	<u>76,223</u>	<u>21,635</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 Fideicomitante, 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.

(4) Depósitos en Bancos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de ahorro	76.223	21.635
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	<u>76.223</u>	<u>21.635</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

(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 2023 asciende a B/.76,223 (2022: B/.21,635).
- Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, hasta por la suma de B/.150,000,000, sobre la finca 30191816, inscrita en el Documento No. 2019285 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.
- El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al emisor por el asegurador de la(s) Fincas(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

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive al año terminado el 30 de junio de 2023.

De acuerdo a la legislación vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta las ganancias provenientes de fuente extranjera, los intereses sobre depósitos en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos y valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y los listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A. De conformidad con las operaciones que realiza el Fideicomiso, no se espera que incurra con el pago de impuesto debido al carácter exento de dichas transacciones.

(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 o su desempeño financiero.

INFORME DE
CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
31 de julio de 2023

Retail Centenario, S.A.

Resumen

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

Actualización

La calificación asignada considera de manera positiva la estructura de garantías que respalda las Series calificadas, la cual comprende un Fideicomiso de Garantía al cual están cedidos los flujos de arrendamiento por el alquiler de locales del Centro Comercial AltaPlaza Mall (en adelante, el Centro Comercial). Este Fideicomiso de Garantía también contiene la primera hipoteca y anticresis del Centro Comercial AltaPlaza Mall, cuyo valor de mercado cubrió, al 31 de marzo de 2023, 1.38 veces el saldo insóluto de las Series calificadas de Bonos Corporativos emitidos, situándose por encima de la cobertura mínima exigida de 1.33x, según la última certificación del Fiduciario. Asimismo, aporta igualmente que el Fideicomiso contenga el endoso de las pólizas de seguro que cubren como mínimo el 80% del valor de reposición de las mejoras realizadas sobre el Centro Comercial.

Además, la estructura se complementa por medio de la exigencia del cumplimiento de una Prueba Anual de Cobertura de Flujos, la misma que se mide al cierre de cada ejercicio fiscal y que se cumplió satisfactoriamente al cierre de junio de 2022, resultando en 1.39 veces (por encima del mínimo exigido de 1.00x). La calificación también recoge el soporte otorgado por los accionistas de RC, evidenciado a través de capitalización de obligaciones con accionistas y los aportes de capital realizados en 2020 y 2021, a fin de mitigar la falta de ingresos del centro comercial, como consecuencia del cierre del mismo por efectos de la pandemia.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha limita poder asignar una mayor calificación a las series de Bonos Corporativos calificados y sustenta la perspectiva, el desafiante entorno operativo en el que se desenvuelve la Compañía. Al corte evaluado, si bien los indicadores operativos (niveles de ocupación, tráfico, ticket promedio y ventas de los tenants) del centro comercial vienen mostrando una tendencia positiva, principalmente debido a la estrategia de incrementar los niveles de tráfico y diferenciar la oferta del Centro Comercial respecto a su competencia, aún no se logran alcanzar los niveles de generación de ingresos, EBITDA y Flujo de Caja Operativo observados pre-pandemia. De esta manera, al corte evaluado se mantienen las pérdidas netas, mientras que los niveles de apalancamiento contable (Pasivo/Patrimonio) y apalancamiento financiero (Deuda Financiera/EBITDA LTM) aún se mantienen en niveles que se consideran muy elevados. Adicionalmente, no se espera que RC revierta las pérdidas netas en un corto plazo, lo cual continuará ejerciendo presión sobre el patrimonio neto.

Es de recordar que el Emisor se vio negativamente afectado desde que se impusieron las medidas de inmovilización tomadas por el Gobierno de Panamá para contener la propagación de la pandemia COVID-19, lo cual conllevó a que el Centro Comercial se mantuviera cerrado por varios meses durante el 2020, afectando negativamente los flujos y la situación financiera en general. Esto conllevó a que RC solicite -hasta en tres ocasiones- cambios a los términos y condiciones de los bonos emitidos, mediante las cuales se flexibilizaron covenants, plazos de amortización y se redujeron las tasas de interés (para mayor detalle de los cambios ver la sección de Desarrollos Recientes).

CALIFICACIÓN*

Retail Centenario, S.A.

Domicilio

Panamá

Bonos Corporativos

BB+ -pa

Perspectiva

Negativa

(* 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

Leyla Kirmeli

Ratings Manager

leyla.kirmeli@moodys.com

Juan Carlos Alcalde

VP-Senior Analyst

juancarlos.alcalde@moodys.com

Fernando Cáceres

AVP Analyst

fernando.caceres@moodys.com

Jesús Castro

Associate Lead Analyst 1

jesus.castro@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá

+507 214 3790

Otro factor tomado en consideración, es que, desde septiembre de 2020, el Emisor ya no cuenta con fondos en la Cuenta de Reserva, y dicha cuenta no será fondeada sino hasta el vencimiento de las Series como consecuencia de las dispensas solicitadas a los Bonistas. En ese sentido, en caso se presente un escenario de falta de recursos para cubrir el pago de intereses, el Emisor tendría que recurrir al soporte de los accionistas, quienes ya demostraron su capacidad de soporte, cubriendo en el pasado el 50% de los intereses correspondientes a los cupones con vencimiento en septiembre y diciembre de 2020 y marzo de 2021 vía aportes de capital. Por otro lado, es de rescatar que el Emisor tiene también un compromiso de no pago de dividendos mientras existan las obligaciones de los Bonos e intereses pendientes, además del 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 de 2021, por lo que es favorable que, a la fecha, se hayan abonado US\$511 mil en el mes de febrero y US\$700 mil en el mes de mayo por este concepto.

Como una limitante adicional, se observa que un grupo de locatarios del centro comercial viene transfiriendo las rentas que repagan el servicio de deuda de los bonos evaluados, hacia las cuentas centrales de RC, no habiendo una transferencia directa de cada locatario a la cuenta recaudadora del Fideicomiso. Cabe mencionar que RC regulariza posteriormente los pagos hacia la cuenta recaudadora. Pese a lo anterior, resulta importante que la Compañía refuerce las gestiones operativas pertinentes con el objetivo de que los pagos de los locatarios ingresen directamente a la Cuenta Recaudadora, como lo establece la estructura de las emisiones.

En relación al análisis financiero, al 31 de marzo de 2023, los activos de Retail Centenario ascendieron a US\$121.0 millones, una reducción de 1.48% frente al cierre de 2022 (US\$122.8 millones) primordialmente explicado por: i) la disminución en los activos fijos y propiedades de inversión asociado a la depreciación del período (principalmente de las edificaciones); ii) el menor saldo de los alquileres por cobrar a futuro (por la reversión de rentas de contratos vencidos y retirados de clientes); y, iii) el menor saldo de ITBMS (-20.09% frente al cierre de 2022) por la aplicación mensual del mismo. No obstante, la reducción de los activos fue parcialmente mitigada por un incremento en los niveles de efectivo (+US\$0.8 millones vs. junio de 2022), relacionado a la mayor generación de caja del negocio producto del incremento en la ocupación del centro comercial por la apertura y firma de nuevos contratos; así como, una mejor gestión de cobranza, plasmada en la reducción del saldo de cuentas por cobrar (-26.93% con respecto al cierre fiscal). En cuanto a los indicadores de liquidez, el crecimiento de los activos corrientes (por el mayor nivel de efectivo), aunado a una leve reducción de los pasivos corrientes, generó una mejora en los indicadores de liquidez, donde al 31 de marzo de 2023, el capital de trabajo ascendió a US\$2.8 millones, desde US\$2.0 millones a junio de 2022, además de mejoras en el indicador de liquidez corriente y liquidez absoluta.

Al 31 de marzo de 2023, los pasivos registraron una ligera disminución respecto a junio de 2022 (-0.48%), principalmente por la reducción de los intereses acumulados por pagar de bonos, relacionada a un abono de US\$511,920 efectuado en enero de 2023 a los intereses diferidos en 2020 luego de los cambios a los términos y condiciones aprobados (ver sección de Desarrollos Recientes). Adicionalmente, producto de la firma de nuevos locatarios, los depósitos en garantía recibidos de clientes incrementaron en 2.13% frente a junio de 2022. Por otro lado, al 31 de marzo de 2023, el patrimonio neto de la Compañía presentó una reducción de 21.66% frente a junio de 2022 producto de las pérdidas netas del período por US\$1.3 millones. Producto de ello, la palanca contable (pasivo/patrimonio) reportó un deterioro, ubicándose en 25.46x desde 20.04x al cierre de junio de 2022, mientras que la Palanca Financiera presentó una mejora (27.19x desde 33.29x a junio de 2022), relacionado a la mayor generación de EBITDA (LTM). No obstante, ambos indicadores aún se mantienen en niveles que se consideran muy elevados.

Al 31 de marzo de 2023, Retail Centenario registró una pérdida neta de US\$1.3 millones, por debajo de la pérdida de US\$2.1 millones reportada al mismo corte del año anterior, principalmente producto del aumento de los ingresos, relacionado a los nuevos clientes, mayor nivel de ocupación, y al incremento de los alquileres de los clientes existentes. Según lo comentado por la Gerencia, para el cierre de 2023 se espera un incremento en los niveles de ocupación, relacionado a los esfuerzos estratégicos de la Compañía para aumentar la generación de tráfico en el Centro Comercial. Sumó a lo anterior una reducción en los gastos de mercadeo y en los gastos generales y de administración (por menores pagos de honorarios profesionales e impuestos), además de la reversión de provisiones para pérdidas de cuentas de cobranza dudosa, principalmente por las cobranzas realizadas en cuentas con antigüedad mayor a 90 días. Así, al corte evaluado, la Compañía registró un resultado operativo de US\$2.1 millones y un margen operativo de 26.59% (frente a US\$1.3 millones y 17.60% reportados al mismo corte del año anterior). Por el lado de los gastos financieros, éstos se mantuvieron sin variaciones significativas.

En cuanto a los indicadores de generación, si bien el EBITDA del período mostró un crecimiento importante, en línea con la mayor utilidad operativa del negocio, las coberturas de intereses y servicio de deuda con el EBITDA LTM se mantuvieron ligeramente por debajo de 1x. Al mismo tiempo, el Flujo de Caja Operativo (FCO) del período mostró una recuperación importante relacionada a la mayor generación del negocio. Producto de lo mencionado anteriormente, el aumento del FCO LTM generó una mejora en los ratios de cobertura, ubicándose por encima de 1x y por encima de lo reportado al cierre de 2022.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago del Emisor, la evolución de los principales indicadores financieros y operativos, comunicando de manera oportuna cualquier variación en la percepción de riesgo. Es de mencionar que, de mantenerse la tendencia de mejora en los indicadores operativos con una consecuente mejora en los indicadores financieros, sumado a la estabilización del patrimonio neto, podría generar un cambio en la perspectiva en futuras evaluaciones.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Reducción paulatina en los niveles de apalancamiento financiero y contable.
- » Aumento en el volumen de rentas generadas por el Centro Comercial que se vean reflejadas en un mayor EBITDA y Flujo de Caja Operativo y, por ende, en los niveles de cobertura de servicio de deuda.

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.
- » Deterioro del valor del inmueble cedido en garantía, comprometiendo el *covenant* de cobertura del saldo en circulación de los Bonos.
- » Disminución en las cifras de tráfico y en los índices de ocupación del Centro Comercial.
- » 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.

Indicadores	Mar-23 LTM	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Activos (US\$/Miles)	120,971	122,792	127,189	130,924	136,112
Ingresos (US\$/Miles)	9,117	8,695	7,748	12,784	14,946
EBITDA (US\$/Miles)	4,101	3,347	3,423	5,925	8,005
Deuda Financiera / EBITDA	27.19x	33.29x	32.52x	18.77x	14.05x
EBITDA / Gastos Financieros	0.91x	0.75x	0.56x	0.88x	1.21x
FCO + intereses pagados / Servicio de la Deuda	1.31x	1.11x	0.42x	0.61x	1.02x

Fuente: Retail Centenario / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

SCOTIA PANAMÁ TRUST COMPANY, S.A.*

Indicadores	Oct-21**	Oct-20	Oct-19	Oct-18
Activos (US\$ Miles)	12,453	12,196	11,804	11,670
Utilidad Neta (US\$ Miles)	276	284	178	(25)
ROAA	2.24%	2.37%	1.56%	-0.21%
ROAE	2.28%	2.40%	1.53%	-0.22%

* Antes The Bank of Nova Scotia Panamá

** Última información pública disponible

Fuente: SBP / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3

RESGUARDOS DE LA EMISIÓN*

Indicadores	Límite**	Mar-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Prueba Anual de Flujos	>1.00x	N.A.	1.39x	1.20x	N.A.*	1.19x
Finca Hipotecada / Saldo Insoluto de Bonos	>133%	138%	138%	167%	167%	230%

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 Scotia Panamá Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.), (en adelante, El Fiduciario), quien, 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 y 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 64,012 m² de área arrendable distribuidos en locales comerciales, bodegas y kioscos para alquiler, contando además con la posibilidad expandirse hasta 80,000 m². El Centro Comercial tiene capacidad de albergar más de 190 locales y cuenta con plantas eléctricas, sistema de aire acondicionado central y sistema de monitoreo para la seguridad de los visitantes e inquilinos, contando con 11 puntos de acceso, 3 pisos, 8 ascensores, 14 escaleras y 2 rampas eléctricas para facilitar la circulación. El diseño y construcción se inició en 2013, siendo inaugurado el 17 de marzo de 2016, con más del 50% de las tiendas abiertas en ese momento. 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 locales. En línea con lo anterior, RC ha emitido diversas Series de Bonos Corporativos, en donde US\$130 millones (Serie A), se utilizaron para repagar el préstamo que se tomó para construir el Centro Comercial. 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.

Scotia Panamá Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A.) - El Fiduciario

Scotia Panamá Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.) actúa como Fiduciario en beneficio de los tenedores de bonos, y 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 canadiense The Bank of Nova Scotia, el mismo que cuenta con una calificación Aa2 con perspectiva Estable otorgada por Moody's Investors Service a su deuda de largo plazo.

Desarrollos Recientes

El 24 de mayo de 2023, el Emisor comunicó al mercado que han ido mejorando sus ingresos por alquileres de locales comerciales, al igual que la apertura de nuevos clientes; no obstante, producto principalmente del gasto por depreciación, generó una pérdida neta al trimestre terminado el 31 de marzo de 2023, la cual representa el 28% del patrimonio neto de la Compañía. Se comunicó que dicha pérdida no afecta el normal desenvolvimiento de la empresa ni su capacidad de cumplir con sus compromisos.

El 23 de mayo de 2023, el Emisor comunicó al mercado el pago por US\$700,000.00 (efectuado el 31 de mayo de 2023), para abonar a los intereses postergados pagaderos al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2020.

El 31 de enero de 2023, el Emisor comunicó al mercado el pago por US\$510,917.71 (efectuado el 3 de febrero de 2023), para abonar a los intereses postergados pagaderos el 30 de septiembre de 2020.

El 23 de agosto de 2022, el Emisor comunicó al mercado que se habían registrado pérdidas al 30 de junio de 2022, como consecuencia de que los ingresos aún no lograron recuperarse hasta los niveles previos a la pandemia causada por el COVID-19. Dichas pérdidas representaron el 62% del patrimonio neto de la Compañía.

Desde la propagación del COVID-19, el Gobierno de Panamá, la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) implementaron una serie de medidas para evitar que se rompa la cadena de pagos en la economía, así como preservar la solvencia y liquidez del sistema financiero y de los diversos sectores de la economía. Una de las medidas anunciadas fue el establecimiento de mecanismos especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de valores de oferta pública.

En línea con lo señalado en el párrafo anterior, el 22 de mayo de 2020, emitió un Hecho de Importancia a través del cual puso de conocimiento 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 incluyó: (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 período 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 período 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 en conocimiento 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 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.

RETAIL CENTENARIO, S.A.**Principales Partidas del Estado de Situación Financiera**

(Miles de Dólares)	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
TOTAL ACTIVO	120,971	122,792	124,886	127,189	130,924	136,112
Efectivo y Depósitos en Bancos	1,698	830	649	528	258	229
Cuentas por cobrar comerciales	252	345	430	724	1,204	897
Cuentas por cobrar a relacionadas	258	261	255	265	319	325
Activo Corriente	3,146	2,354	2,650	2,572	4,018	2,965
Propiedades de Inversión	112,608	114,241	114,832	116,613	118,830	121,104
Alquileres por cobrar a futuro	1,111	1,543	2,456	2,469	2,185	1,627
Fondo de Garantía	1	1	1	1	1	3,042
Activo No Corriente	117,825	120,438	122,236	124,617	126,906	133,147
TOTAL PASIVO	116,398	116,956	117,511	117,675	121,983	129,617
Bonos por pagar	0	0	0	0	1,658	1,831
Cuentas por pagar accionistas	0	0	116	114	5,961	11,756
Pasivo Corriente	314	333	520	553	8,274	14,869
Bonos por pagar	111,498	111,413	111,392	111,310	109,540	110,647
Intereses por Pagar, Bonos	2,000	2,511	2,511	2,511	0	0
Depósitos de garantía recibidos de clientes	2,015	1,973	1,988	2,123	2,853	2,686
Pasivo No Corriente	116,084	116,623	116,991	117,122	113,709	114,748
TOTAL PATRIMONIO NETO	4,573	5,837	7,375	9,514	8,941	6,495
Acciones comunes	10	10	10	10	10	10
Capital adicional pagado	40,538	40,538	40,538	40,538	34,199	27,999
Resultados acumulados	(35,933)	(34,669)	(33,173)	(31,034)	(25,269)	(21,514)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Ingresos, inc venta de locales	7,895	8,695	7,473	7,748	12,784	14,946
Costos Operativos, inc venta de locales	(4,935)	(6,608)	(4,894)	(5,739)	(7,202)	(7,637)
Resultado Bruto	2,960	2,087	2,579	2,009	5,582	7,310
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	(861)	(1,457)	(1,264)	(1,455)	(2,564)	(2,154)
Utilidad Operativa	2,099	630	1,315	554	3,019	5,155
Gastos Financieros	(3,368)	(4,490)	(3,367)	(6,158)	(6,737)	(6,632)
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	(1,346)	(3,958)	(2,130)	(5,713)	(3,762)	(1,496)
Impuesto a la Renta, Neto	(82)	(323)	(9)	(53)	7	104
Utilidad Neta	(1,264)	(3,634)	(2,139)	(5,766)	(3,755)	(1,392)

RETAIL CENTENARIO, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	25.46x	20.04x	15.93x	12.37x	13.64x	19.96x
Deuda Financiera / Pasivo	0.96x	0.95x	0.95x	0.95x	0.91x	0.87x
Deuda Financiera / Patrimonio	24.38x	19.09x	15.10x	11.70x	12.44x	17.32x
Pasivo / Activo	0.96x	0.95x	0.94x	0.93x	0.93x	0.95x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.00x	0.00x	0.00x	0.00x	0.07x	0.11x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	1.00x	1.00x	1.00x	1.00x	0.93x	0.89x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	27.19x	33.29x	25.88x	32.52x	18.77x	14.05x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	10.01x	7.08x	5.10x	4.65x	0.49x	0.20x
Prueba Ácida ¹	7.21x	4.57x	3.39x	3.46x	0.27x	0.12x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	5.41x	2.49x	1.25x	0.96x	0.03x	0.02x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	2.831	2.022	2.130	2.019	(4.256)	(11,905)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	-10.90%	-16.76%	-16.91%	-18.78%	-20.05%	-14.41%
Gastos Financieros / Ingresos	-42.66%	-51.64%	-45.05%	-79.48%	-52.70%	-44.37%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	37.49%	24.00%	34.51%	25.93%	43.66%	48.91%
Margen Operativo	26.59%	7.24%	17.60%	7.15%	23.61%	34.49%
Margen Neto	-16.01%	-41.80%	-28.62%	-74.41%	-29.37%	-9.32%
ROAA (LTM)	-2.24%	-2.91%	-2.31%	-4.47%	-2.30%	-1.00%
ROAE (LTM)	-46.19%	-47.35%	-51.63%	-62.49%	-39.71%	-18.74%
GENERACIÓN						
FCO + intereses pagados (US\$ Miles)	4,624	4,964	3,720	2,558	5,131	8,670
FCO + intereses pagados anualizado (US\$ Miles)	5,868	4,964	2,188	2,558	5,131	8,670
EBITDA (US\$ Miles)	4,114	3,347	3,361	3,423	5,925	8,005
EBITDA LTM (US\$ Miles)	4,101	3,347	4,305	3,423	5,925	8,005
Margen EBITDA	52.11%	38.49%	44.97%	44.18%	46.34%	53.56%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	0.91x	0.75x	0.96x	0.56x	0.88x	1.21x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	0.91x	0.75x	0.96x	0.56x	0.71x	0.95x
FCO + intereses pagados / Gastos Financieros (LTM)	1.31x	1.11x	0.49x	0.42x	0.76x	1.31x
FCO + intereses pagados / Servicio de Deuda (LTM)	1.31x	1.11x	0.49x	0.42x	0.61x	1.02x

*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 30.06.22 y 30.09.2022) ¹	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 31.03.23)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Bonos Corporativos del Programa Rotativo hasta por US\$230.0 millones	BB+-pa	Negativa	BB+-pa	Negativa	Los emisores o emisiones calificados en BB.pa cuentan con una calidad crediticia por debajo del promedio en comparación con otros emisores y transacciones locales.

Series B, C, D y E

(hasta por US\$115.1 millones)

¹ Sesión de Comité del 17 de marzo de 2023.

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 (31.03.23):	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 1 mes	8 años 11 meses	7 años 4 meses
Fecha de vencimiento:*	Marzo 2026	Marzo 2026	Marzo 2026	Marzo 2026
Tasa:*	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%

Bienes Ceditos 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

Resguardos*

Cesión de pagos mensuales de los arrendamientos.

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%

reducción en tasa de interés

Finca Hipotecada / Saldo Insoluto de Bonos >133%

reducción en tasa de interés

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. 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

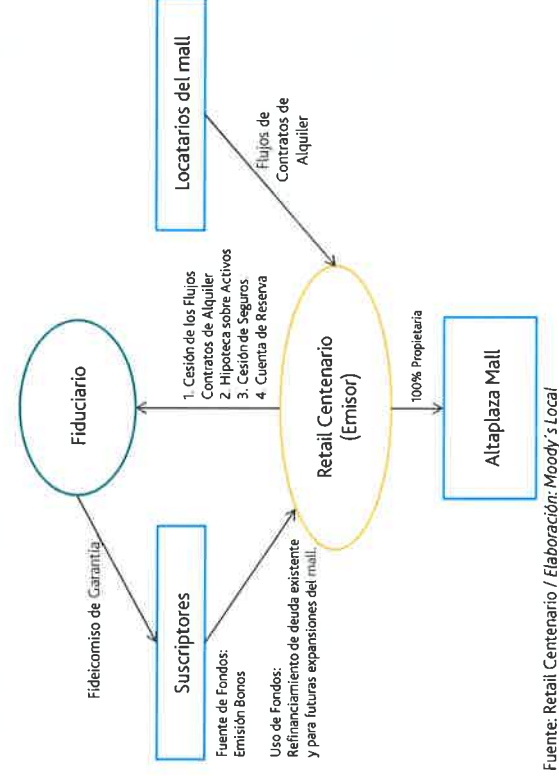
Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales que forman parte de AltaPlaza Mall. Por lo anterior, si el Emisor no logra establecer exitosamente un nicho de mercado sólido que mantenga afluencia sostenida de clientes, los arrendatarios 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.

RIESGO PAÍS

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 prorratea 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 prorratea de los bonos emitidos y en circulación en las fechas de pago.



Fuente: Retail Centenario / Elaboración: Moody's Local

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 calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, 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 Calificación de Empresas No Financieras aprobada el 14 de marzo de 2023. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2019, 2020, 2021 y 2022 y los Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2022 y 2023 de Retail Centenario, S.A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. 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.

© 2023 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 Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. 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 SÍMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDO A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES 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. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES 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, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE 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 REPRODUCCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO 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, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES 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 crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

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 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 que 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 que 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 proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de 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, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES 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 papeles) 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 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodyys.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy", "Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Documentos constitutivos - 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 o 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 C.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 crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

MOODY'S
LOCAL



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

2 En la Ciudad de Panama, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional
3 del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de Septiembre del año dos mil
4 veinte y tres (2023), ante mi Licenciada Norma Marlenis Valasco C., Notaria
5 Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula ocho- doscientos
6 cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente
7 Gabriel Diez Montilla, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de
8 identidad personal ocho – trescientos noventa y ocho – ochocientos trece (8-398-
9 813), Presidente y Representante Legal, Max Morris Harari, varón, panameño,
10 mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho – doscientos
11 veintitrés – mil novecientos ochenta y cinco (8-223-1985), Secretario, y Leysis
12 Pravia de Tuñón, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cedula de
13 identidad personal ocho – doscientos veinticinco – dos mil cuatro (8-225-2004),
14 Contralora, de la sociedad Retail Centenario, S.A., inscrita en el Registro Público a
15 ficha: tres cero seis cero cuatro seis (306046), documento: dos uno ocho dos uno
16 siete uno (2182171), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las
17 disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre Retail Centenario, S.A. y la
18 Superintendencia de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan
19 constancia bajo gravedad de juramento lo siguiente: -- A.- Que cada uno de los
20 firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo
21 comprendido del 1 de julio de 2022 al 30 de junio de 2023. --- B.- Que a sus juicios
22 los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas,
23 sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia
24 que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos
25 noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las
26 declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la
27 luz de las circunstancias a las que fueran hechas. ---- C.- Que a sus juicios los
28 Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los
29 mismos, representa razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera
30 y los resultados de las operaciones de la sociedad Retail Centenario, S.A., para el

1 periodo correspondiente del 1 de julio de 2022 al 30 de junio de 2023.--- D.- Que los
2 firmantes, Gabriel Diez Montilla, Max Morris Harari y Leysis Pravia de Tuñón, son
3 responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la
4 empresa Retail Centenario, S.A., y han diseñado los mecanismo de control interno
5 que garanticen que toda la información de importancia sobre Retail Centenario,
6 S.A., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que
7 los reportes han sido preparados. ---E.- Que han evaluado la efectividad de los
8 controles internos de la sociedad Retail Centenario, S.A., dentro de los noventa (90)
9 días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. ---F.- Que han
10 presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los
11 controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ---G.- Que
12 cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de KPMG, lo siguiente: ---
13 G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y
14 operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad
15 de Retail Centenario, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera
16 e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ---
17 G.2. Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros
18 empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de
19 Retail Centenario, S.A., ---H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los
20 auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles
21 internos de Retail Centenario, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan
22 afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su
23 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a
24 deficiencias o debilidades dentro de la empresa. – Y leída como les fue en
25 presencia de los testigos instrumentales Simion Rodriguez Bonilla, varón, cedulado
26 nueve- ciento setenta y cuatro- doscientos (9-174-200) y Alexis Guerrel Rodriguez,
27 varón, panameño, soltero, cedulado ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos
28 siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de ésta ciudad, a
29 quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le
30 impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con todos los testigos



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

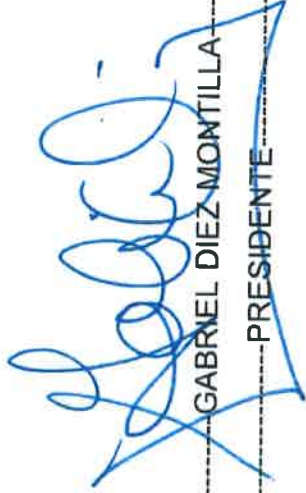


RF ICA DE PANAMA

14.9.23 B. 800

NOTARIA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

antes mencionados, ante mi, la Notaria, que doy fe -----

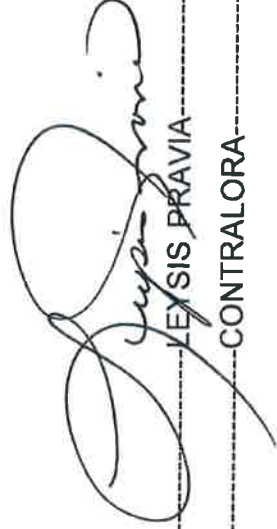


GABRIEL DIEZ MONTILLA

PRESIDENTE

MAX MORRIS HARARI

SECRETARIO



LEXSIS PRAVIA

CONTRALORA



SIMÓN RODRIGUEZ BONILLA

ALEXIS GUERREROL RODRIGUEZ



NORMA MARLENIS VELASCO C. NOTARIA DUODECIMA DE CIRCUITO DE PANAMÁ

