

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

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

ANEXO No. 2

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Razón Social del Emisor: 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: Gabriel Diez M. / Patricia Lee

Dirección de correo electrónico del Emisor: gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	31-dic-22	31-dic-21
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	1,143,120	141,535
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	(336,064)	(423,614)
Generación de caja del período	807,056	(282,079)
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del periodo	829,569	528,123
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	1,636,625	246,044

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El Flujo de efectivo de las actividades de operación se presenta en positivo al cierre del trimestre, producto principalmente por la recuperación de los ingresos de los alquileres, la mejora significativa en la rotación de la 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 incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021, (b) realizar amortizaciones de principal e intereses postergados durante el periodo COVID si existen flujos excedentes de la Operación del Mall y (c) modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

El flujo de efectivo de las actividades de inversión incluye principalmente la utilización de fondos para el pago de adelantos a proveedores y compras de equipos, también pagos a proveedores de partes relacionada y pagos recibidos de fondos de garantía de clientes, durante el trimestre.

B. Recursos de Capital

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

La deuda financiera del Emisor es por US\$111,5 millones al cierre de diciembre de 2022.

Como hecho subsecuente, reportamos que el Emisor, con fecha 3 de febrero de 2023, realizó un pago por la suma de US\$510,917.71 para abonar a los intereses postergados pagaderos el 30 de septiembre de 2020.

C. Resultados de las Operaciones

(US\$)	Trimestre Oct – Dic 2022	Acumulado Terminado 31 Dic 2022	Trimestre Oct – Dic 2021	Acumulado Terminado 31 Dic 2021
Ingresos totales	2.5	5.1	2.3	4.9
Costos y gastos administrativos	1.2	2.5	1.4	2.7
EBITDA (US\$)	1.3	2.6	0.9	2.2
EBITDA (%)	52%	51%	40%	45%
Menos:				
Costos de financiamiento	1.1	2.2	1.1	2.3
Depreciaciones y amortizaciones	0.7	1.4	0.7	1.4
Utilidad (pérdida) antes de ISR	-0.5	-1.0	-0.9	-1.5
Menos: ISR	0.1	0.1	-0.1	-0.0
(Pérdida) Neta del trimestre	-0.4	-0.9	-0.8	-1.5

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022, comparativamente con el mismo periodo terminado 2021, los ingresos muestran un comportamiento muy similar, esto principalmente por las negociaciones que se llegaron con los clientes como apoyo económico post pandemia. En los ingresos acumulados observamos un incremento debido a nuevos contratos de arrendamiento y la disminución de los descuentos otorgados durante el periodo 2021 por el tema de covid-19.

En cuanto a los costos y gastos administrativos se refleja de igual forma una similitud en comparación al mismo trimestre del periodo anterior debido a que durante el 2021 se negoció con proveedores descuentos a los montos pactados debido al covid-19, y estos se han mantenido y controlado administrativamente.

El costo de financiación se mantiene igual al trimestre de 2021, ya que se logró negociar las condiciones de la Bonos corporativos, entre ellas, una reducción en la tasa de interés de 6.5% a 4% fijo, ayudando a mejorar la posición de flujo de efectivo de la empresa para el periodo 2022.

D. Análisis de perspectivas

- Se logró concretar negociaciones con 16 clientes nuevos cerrando el 2022 con una ocupación del 90%, esto representa 57,358 m2 y 116 locales.
- Proyectamos aumentar la ocupación del primer semestre del año 2023 a 91% y finalizar el 2023 con una ocupación del 93% correspondiente a 59,531 m2 y 123 locales.
- El análisis de la facturación por categoría mes a mes mantuvo un aumento marcado en las ventas de las categorías relacionadas a gastronomía y entretenimiento.

- Cerramos el año 2022 con un tráfico de 4.4 MM de visitas lo que representa un aumento del 22% vs el 2021.
- Las ventas del centro comercial 2022 vs 2021 aumentaron 27%.
- Proyectamos aumentar el tráfico anual este 2023 a 5.5MM de visitas.
- Para este 2023 estamos trabajando en una robusta campaña de comunicación 360° que resalte las nuevas ofertas de entretenimiento SuperKarts, Bowland y Raptors, complementando con nuestra oferta actual, Cinepolis y Crazy Park, como atractivo principal para generar tráfico y valorizar las rentas de nuevos clientes. La oferta de entretenimiento al ser tan variada abarca todas las edades y nos convierte en el centro comercial con la mejor oferta de ocio para toda la familia. El objetivo principal de esta campaña es atraer más visitas locales e internacionales.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor, adjunto.

IV PARTE: CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Certificación del Fiduciario, adjunta.

V 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)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

FIRMA(S)

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

Panamá, 3 de febrero de 2023

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz

Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO - RETAIL CENTENARIO, S.A.

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S.A., por un valor nominal total de hasta USD230,000,000.00, registrado según Resolución SMV No. 170-16 de 23 de marzo de 2016, CERTIFICA la siguiente información, al 31 de diciembre de 2022:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD111,844,850.00
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - i. Activos financieros por la suma de USD151,316.31, conformados por lo siguiente:

Cuentas de Ahorros	Saldo (USD)
Cuenta de Concentración	150,393.43
Cuenta de Reserva	922.88
	151,316.31

- ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado son:
 - Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, hasta por la suma de USD150,000,000.00, sobre la finca 353677, inscrita en el Documento Redi 2019285 de la

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y demás fincas segregadas.

- El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al emisor por el asegurador de la(s) Finca(s) Hipotecada(s) o en virtud de expropiación, en virtud del endoso de las pólizas de seguro que el Fideicomitente realizará a favor del Fiduciario, incluyendo el endoso de pólizas de seguro de incendio, ésta última la cual cubrirá al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de las mejoras construidas sobre la finca 353677 y demás fincas segregadas, 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.

(c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan las siguientes series:

Serie	Monto en Circulación
B	USD 3,532,800.00
C	1,400,600.00
D	1,467,200.00
E	105,444,250.00
	USD111,844,850.00

(d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.

(e) La cobertura histórica de los últimos tres trimestres se detalla a continuación:

	AI 30/06/2022	AI 30/09/2022	AI 31/12/2022
Valor del Avalúo de la Finca Hipotecada	USD154,450,000.00	USD154,450,000.00	USD154,450,000.00
Saldo Insoluto de los bonos en circulación	USD111,844,850.00	USD111,844,850.00	USD111,844,850.00
Cobertura	138%	138%	138%

(f) El Prospecto informativo de la emisión, indica que la cobertura de garantía corresponde al 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación, sobre el valor del avalúo de la finca hipotecada

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

a favor del fideicomiso. Por otra parte, el ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.34. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

Activos	Monto
Cuentas bancarias	USD 151,316.31
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
Patrimonio del fideicomiso	USD150,151,316.31
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD111,844,850.00
Ratio	1.34

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 3 de febrero de 2023.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A., actuando como Fiduciario


Digitally signed
by 56033849
Date:
2023.02.03
12:46:33 -05'00'

Christy López
CL/ec


Digitally signed by
Edgar Coronado
Date: 2023.02.03
11:13:53 -05'00'

Edgar Coronado



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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

Two blue ink signatures are present at the bottom right of the page, positioned above a horizontal line. The signature on the left is more stylized and compact, while the one on the right is larger and more elaborate, featuring a prominent circular flourish.

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

Informe del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Índice del contenido

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
RETAIL CENTENARIO, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de **Retail Centenario, S.A.** en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

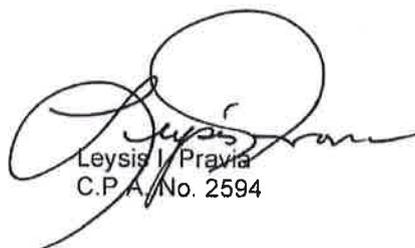
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Retail Centenario, S.A.** al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Leysis I. Pravia
C.P.A. No. 2594

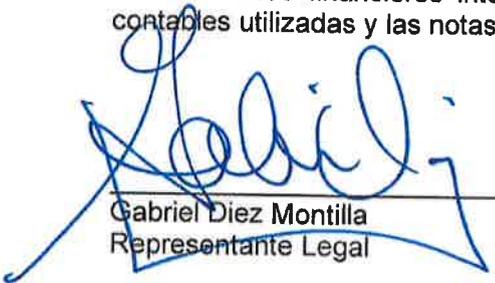
14 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios de **Retail Centenario, S.A.** al 31 de diciembre de 2022, que incluyen el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de utilidades integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros intermedios fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y principios contables utilizados en los estados financieros auditados al 30 de junio de 2022.

Estos estados financieros intermedios, incluyen la descripción de las principales políticas contables utilizadas y las notas explicativas.



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal



Albis Yoel Alvarado H.
Gerente de Contabilidad

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Junio 2022</u>
Activos corrientes			
Efectivo	5	1,636,625	829,569
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	22 (ii)	276,944	345,427
Parte relacionada	6, 22 (ii)	257,880	261,012
Otros		291	491
Total de cuentas por cobrar		<u>535,115</u>	<u>606,930</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	22 (ii)	68,609	82,654
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	8	589,799	535,256
Fondos de garantía	14	150,393	20,713
Gastos pagados por adelantado		122,397	279,307
Total de activos corrientes		<u>3,102,938</u>	<u>2,354,429</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6, 22 (ii)	1,587,237	1,549,088
Adelantos a compras de equipos	7	130,723	18,880
Adelantos a proveedores		19,692	3,938
Propiedades de inversión	9	113,091,857	114,241,036
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	10	1,145,154	1,295,599
Activos intangibles, neto	11	26,350	22,222
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	8	1,416,561	1,762,783
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	22 (ii)	1,279,344	1,543,471
Fondos de garantía	14	922	921
Total de activos no corrientes		<u>118,697,840</u>	<u>120,437,938</u>
Total de activos		<u>121,800,778</u>	<u>122,792,367</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Junio 2022</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	22 (iii)	160,461	157,124
Total cuentas por pagar		<u>160,461</u>	<u>157,124</u>
Retenciones a contratistas	15	-	26,792
Retención de ITBMS por pagar	12, 22 (iii)	5,292	4,142
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		123,849	144,665
Total de pasivos corrientes		<u>289,602</u>	<u>332,723</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	13, 22 (iii)	111,465,954	111,412,764
Intereses por pagar bonos, porción no corriente		2,510,918	2,510,918
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		553,725	597,719
Depósitos de garantía recibidos de clientes	16, 22 (iii)	2,000,571	1,973,292
Impuesto sobre la renta diferido	20	93,158	128,202
Total de pasivos no corrientes		<u>116,624,326</u>	<u>116,622,895</u>
Total de pasivos		<u>116,913,928</u>	<u>116,955,618</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100		10,000	10,000
Capital adicional pagado		40,538,141	40,538,141
Déficit acumulado		(35,618,838)	(34,668,939)
Impuesto complementario		(42,453)	(42,453)
Total del patrimonio		<u>4,886,850</u>	<u>5,836,749</u>
Compromisos y garantías	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>121,800,778</u>	<u>122,792,367</u>

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

Estado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

		<u>Trimestre</u>		<u>Trimestre</u>	
	<u>Nota</u>	<u>Oct-Dic</u>	<u>Diciembre</u>	<u>Oct-Dic</u>	<u>Diciembre</u>
		<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>
Operaciones continuas					
Ingresos por arrendamientos	6, 9	1,574,459	3,401,125	1,291,894	3,102,100
Cuotas de mantenimiento	6	811,319	1,595,636	763,270	1,557,435
Total de ingresos		<u>2,385,778</u>	<u>4,996,761</u>	<u>2,055,164</u>	<u>4,659,535</u>
Costo por arrendamientos	9, 10, 11	(671,368)	(1,342,375)	(680,767)	(1,372,435)
Costo de mantenimiento	6, 18	(1,019,470)	(1,966,991)	(961,412)	(1,889,304)
Total de costos		<u>(1,690,838)</u>	<u>(3,309,366)</u>	<u>(1,642,179)</u>	<u>(3,261,739)</u>
Utilidad bruta		<u>694,940</u>	<u>1,687,395</u>	<u>412,985</u>	<u>1,397,796</u>
Otros ingresos	17	127,382	143,867	228,010	284,633
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	6, 19	(344,844)	(729,471)	(384,766)	(789,318)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	208,995	208,995	(59,548)	(62,741)
Resultados de las actividades de operación		<u>686,473</u>	<u>1,310,786</u>	<u>196,681</u>	<u>830,370</u>
Ingresos financieros		1,612	3,110	759	3,219
Costos financieros, neto	23	(1,122,823)	(2,245,647)	(1,122,820)	(2,244,189)
Amortización de costos por emisión de bonos		(21,279)	(53,190)	(20,215)	(51,066)
Costos financieros, netos		<u>(1,142,490)</u>	<u>(2,295,727)</u>	<u>(1,142,276)</u>	<u>(2,292,036)</u>
Ganancia (Pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta		(456,017)	(984,941)	(945,595)	(1,461,666)
Impuesto sobre la renta:					
Diferido	20	(29,615)	(35,042)	(103,877)	21,631
Total de gasto de impuesto		(29,615)	(35,042)	(103,877)	21,631
(Pérdida) neta del período		<u>(426,402)</u>	<u>(949,899)</u>	<u>(841,718)</u>	<u>(1,483,297)</u>
Pérdida neta por acción	24		<u>(9,499)</u>		<u>(14,833)</u>

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

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

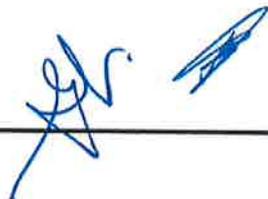
Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 30 de junio de 2021	10,000	40,538,141	(31,034,450)	(42,453)	9,471,238
Pérdida neta del período - 2022	-	-	(3,634,489)	-	(3,634,489)
Capital adicional pagado	-	-	-	-	-
Total de los resultados integrales del período	-	-	(3,634,489)	-	(3,634,489)
Saldo al 30 de junio de 2022	<u>10,000</u>	<u>40,538,141</u>	<u>(34,668,939)</u>	<u>(42,453)</u>	<u>5,836,749</u>
Total de las utilidades integrales del período					
Pérdida neta del período - 6 meses	-	-	(949,899)	-	(949,899)
Total de los resultados integrales del período	-	-	(949,899)	-	(949,899)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>10,000</u>	<u>40,538,141</u>	<u>(35,618,838)</u>	<u>(42,453)</u>	<u>4,886,850</u>

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



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

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Diciembre 2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del período		(949,899)	(1,483,297)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9, 10, 11	1,342,375	1,372,435
Mejoras a locales transferidos		-	(19,196)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	22 (ii)	(208,995)	62,741
Costos financieros, netos		2,295,727	2,292,036
Impuesto sobre la renta	20	(35,042)	21,631
		<u>2,444,166</u>	<u>2,246,350</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes	22 (ii)	277,478	270,393
Cuentas por cobrar - otros		200	(10,468)
Alquileres a futuro	22 (ii), 26	278,172	(127,333)
Tesoro Nacional - ITBMS	8	291,679	237,135
Gastos pagados por adelantado		156,910	99,360
Cuentas por pagar proveedores		3,337	(46,369)
Otros impuestos por pagar		-	(22,552)
Retenciones a contratistas		(26,792)	(18,842)
Cuentas por pagar partes relacionadas		-	12,541
Retención de ITBMS por pagar		1,150	(158)
Depósito en garantía recibidos de clientes	16	27,279	(158,378)
Derecho de ingreso diferido		(64,812)	(95,955)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>3,388,767</u>	<u>2,385,724</u>
Intereses pagados		(2,245,647)	(2,244,189)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,143,120</u>	<u>141,535</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		3,110	3,219
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	10	(9,904)	(11,628)
Adelantos a compra de equipo		(111,843)	7,700
Cambios en adelanto a proveedores		(15,754)	102
Adquisición de Activos Intangibles	13	(5,470)	-
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	(35,017)	(170,716)
Cambios en fondo de garantía	14	(129,681)	(252,291)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(336,064)</u>	<u>(423,614)</u>
Disminución neta en el efectivo		807,056	(282,079)
Efectivo neto al inicio del año		<u>829,569</u>	<u>528,123</u>
Efectivo neto al final del período	5	<u>1,636,625</u>	<u>246,044</u>

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

(1) Operaciones y constitución

Retail Centenario, S.A. (la Compañía) está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 11,830 del 25 de mayo del 2012. Su actividad principal consiste en la venta, promoción y administración de bienes y raíces, en particular, del proyecto Altaplaza Mall ubicado en la vía Centenario, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicho proyecto cuenta con 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 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

(b) Base de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

Notas a los estados financieros

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste por el año terminado el 30 de junio de 2022, se incluye en la siguiente nota:

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

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por lo que describe en la nota 4.

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

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

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

Notas a los estados financieros

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

Notas a los estados financieros

iii. Modificaciones posteriores

Pasivos financieros:

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

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

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

iv. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

Notas a los estados financieros

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

v. *Compensación*

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

(b) *Propiedades de inversión*

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

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

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

Durante el período 2022, 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.

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

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

Notas a los estados financieros

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Costos subsiguientes

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

(i) Depreciación

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

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

Vida útil

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

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

(d) *Activos intangibles*

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

(i) Costos posteriores

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

(ii) Amortización

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

Notas a los estados financieros

La vida útil estimada es como sigue:

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

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

Activos financieros no derivados

(ii) *Activos no financieros*

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

(f) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(g) *Bonos por pagar*

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

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

(h) *Costos diferidos por bonos*

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

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

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

(i) *Retenciones a contratistas*

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

(j) *Depósitos de garantía recibidos de clientes*

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

Notas a los estados financieros

(k) *Acciones comunes*

Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto. La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes*

Los ingresos por arrendamientos y por cuota de mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de línea recta de acuerdo con los términos pactados según contrato a lo largo del tiempo. Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

(m) *Alquileres por cobrar a futuro*

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(n) *Otros ingresos*

Los otros ingresos son reconocidos en el estado de resultados y corresponden a ingresos generados por patrocinios, concesión de áreas, depósitos en garantía y las remodelaciones y trabajos adicionales solicitados por los clientes.

(o) *Ingresos y costos de financiamiento*

Los intereses ganados comprenden los intereses por depósitos nocturnos y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

Los costos financieros comprenden los gastos de intereses sobre préstamos y bonos por pagar con instituciones financieras. Todos los costos de préstamos que no son directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, y por lo tanto no son capitalizados, son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de interés efectivo.

(p) *Impuesto sobre la renta*

El gasto de impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados.

(i) *Impuesto corriente*

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado a pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

(ii) *Impuesto diferido*

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor según libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales.

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

(r) *Información de segmento*

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

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

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

(s) *Arrendamientos*

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

Notas a los estados financieros

(i) Como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

(ii) Como arrendador

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

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

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- Impuestos diferidos transacciones únicas (Modificaciones a la NIC 12)
- Venta o aportación de activos (Modificaciones NIIF 10 y NIC 28)

(5) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Caja	150	150
Cuentas corrientes	<u>1,636,475</u>	<u>829,419</u>
Total de efectivo	<u>1,636,625</u>	<u>829,569</u>

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

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

Notas a los estados financieros

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)		
Porción corriente	257,880	261,012
Porción no corriente	<u>1,587,237</u>	<u>1,549,088</u>
	<u>1,845,117</u>	<u>1,810,100</u>

- i. Corresponde a compras realizadas por Retail Centenario, S. A. en nombre de la Asamblea.
- ii. Corresponde a servicios administrativos.
- iii. Corresponde a la facturación y recobros de las cuotas de mantenimiento de los locales.

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Transacciones		
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	152,962	236,176
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>51,177</u>	<u>102,354</u>
	<u>204,139</u>	<u>338,530</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>3,675</u>	<u>6,145</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (iii) (nota 18)	1,240,440	2,708,159
Desarrollos 468, S. A. (ii) (nota 18)	<u>603,493</u>	<u>1,121,347</u>
	<u>1,843,933</u>	<u>3,829,506</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>153,384</u>	<u>296,717</u>

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

Notas a los estados financieros

(7) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Mejoras a locales	111,843	0
Mejoras de áreas comunes	<u>18,880</u>	<u>18,880</u>
	<u>130,723</u>	<u>18,880</u>

(8) Tesoro Nacional ITBMS

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Tesoro Nacional ITBMS – corriente	589,799	535,256
Tesoro Nacional ITBMS – no corriente	<u>1,416,561</u>	<u>1,762,783</u>
	<u>2,006,360</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

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de diciembre 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>2,173,301</u>	<u>31,505</u>	<u>2,204,806</u>
Totales	<u>129,792,629</u>	<u>31,505</u>	<u>129,824,134</u>
<u>Depreciación</u>			
Edificaciones	14,406,183	1,131,452	15,537,635
Mobiliario	524,560	3,309	527,869
Mejoras a locales	<u>620,850</u>	<u>45,923</u>	<u>666,773</u>
Totales	<u>15,551,593</u>	<u>1,180,684</u>	<u>16,732,277</u>
Valor neto en libros	<u>114,241,036</u>		<u>113,091,857</u>
<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>

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2022, es de B/.154,450,000 (2021: B/.155,557,131) y ha sido reconocido como valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por 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 cada 2 años. Al 31 de diciembre de 2022, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.3,401,125 (31 de diciembre de 2021: B/.3,102,100).

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.

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

Notas a los estados financieros

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable</u>
<p>Flujos de efectivo descontados: El modelo de 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 periodos de desocupación, la tasa de ocupación. Los costos de incentivo de arrendamiento como periodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera el costo del capital de los Accionistas, el costo de la deuda, la estructura de costo/capital de comparables del mercado, un valor de crecimiento a perpetuidad de la propiedad y la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2023 a 2025: asume una recuperación en los ingresos a niveles aproximados del año 2019). • Periodos de desocupación (2022 y 2021: 2%) estimado del área alquilable). • Tasa de ocupación (2022 y 2021: 85% de promedio). • Tasas de descuento ajustadas (2022 y 2021: entre 3.4% a 4.8%). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor). • Los periodos 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:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2022</u>
Maquinaria y equipos	2,516,898	0	2,516,898
Equipo de cómputo y oficina	162,985	4,904	167,889
Mobiliario y enseres	214,103	5,000	219,103
Equipo de comunicación	185,776	0	185,776
Totales	<u>3,079,762</u>	<u>9,904</u>	<u>3,089,666</u>

<u>Depreciación</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2022</u>
Maquinaria y equipos	1,353,113	132,710	1,485,823
Equipo de cómputo y oficina	147,606	3,292	150,898
Mobiliario y enseres	134,161	11,752	145,913
Equipo de comunicación	149,283	12,595	161,878
Totales	<u>1,784,163</u>	<u>160,349</u>	<u>1,944,512</u>
Valor neto en libros	<u>1,295,599</u>		<u>1,145,154</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2021</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de 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>	<u>Saldo al 30 de junio de 2021</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</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>

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

Notas a los estados financieros

(11) Activos intangibles

	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2022</u>
<u>Costo</u>			
Software	<u>64,722</u>	<u>5,470</u>	<u>70,192</u>
<u>Amortización</u>			
Software	<u>42,500</u>	<u>1,342</u>	<u>43,842</u>
Valor neto en libros	<u>22,222</u>		<u>26,350</u>

	<u>Saldo al 30 de junio de 2021</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2022</u>
<u>Costo</u>			
Software	<u>64,722</u>	<u>0</u>	<u>64,722</u>
<u>Amortización</u>			
Software	<u>40,346</u>	<u>2,154</u>	<u>42,500</u>
Valor neto en libros	<u>24,376</u>		<u>22,222</u>

(12) Retención de ITBMS por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.5,292 (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>31 de diciembre</u> <u>2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</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 (2021: 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 (2021: 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 (2021: 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 (2021: 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>
Menos: Comisión por emisión de bonos	<u>111,844,850</u>	<u>111,844,850</u>
Porción no corriente	<u>(378,896)</u>	<u>(432,086)</u>
	<u>111,465,954</u>	<u>111,412,764</u>

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

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.

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

Notas a los estados financieros

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

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

Las modificaciones conllevan:

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

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:

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

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

Las modificaciones conllevan:

- (i) Disminuir la tasa de interés a 4% hasta la fecha del vencimiento incluyendo la cuota del 30 de junio de 2021.
- (ii) Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes a la cuota del 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 30 de marzo de 2021, el Emisor se obliga a pagar paulatinamente los montos correspondientes hasta la fecha de vencimiento, siempre que existan flujos excedentes de la Operación del Mall; los montos acumulados de intereses no pagados serán cancelados a la fecha de vencimiento. Estos intereses acumulados por pagar ascienden a B/.2,510,918
- (iii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difieran y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie; el Emisor estará obligado a realizar una amortización Extraordinaria Obligatoria anual al capital de los Bonos equivalente al 100% monto del flujo de excedente de la Operación del Mall;
- (iv) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Índice de Cobertura de Flujos desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento; el índice deberá ser al menos 1.00 veces.
- (v) Dispensar al Emisor del cumplimiento del Balance Requerido en la Cuenta de Reserva desde el periodo 30 de junio de 2021, hasta la fecha de vencimiento;
- (vi) Para las Series C y D ampliar el plazo de vencimiento al 30 de marzo de 2026.

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.

Notas a los estados financieros

(14) Fondos de garantía

Los fondos de garantía al 31 de diciembre de 2022, ascienden a B/.151,315 (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 período, de acuerdo con las modificaciones de los términos y condiciones aprobados por la Superintendencia de Mercado de Valores (Ver nota 13).

(15) Retenciones a contratistas

Estas retenciones sobre la facturación y avances recibidos de subcontratistas son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe la Compañía y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada. Al 31 de diciembre del 2022, las retenciones ascienden a B/.0 (2022: 26,792), (Ver nota 25).

(16) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.2,000,571 (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:

	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (No auditado)
Recuperación de clientes por cesión de activos (ver nota 9)	31,505	19,197
Reconocimiento de depósito en garantía	42,324	189,115
Concesión para publicidad digital	14,804	7,000
Letreros externos	13,351	13,351
Concesión de uso de espacios	150	4,197
Otros	41,733	51,773
Total	<u>143,867</u>	<u>284,633</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:

	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (No auditado)
Mantenimiento y aseo (nota 6)	1,240,440	1,298,352
Servicios de administración (nota 6)	603,493	544,796
Otros	<u>123,058</u>	<u>46,156</u>
Total	<u><u>1,966,991</u></u>	<u><u>1,889,304</u></u>

Al 31 de diciembre de 2022, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios del P. H. Altaplaza Mall, por ende, la Compañía no presenta saldos asociados a estos conceptos a dicho cierre.

(19) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

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

	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (No auditado)
Gastos de mercadeo:		
Premios promocionales (Canje)	3,190	115
Medios publicitarios	<u>0</u>	<u>28,807</u>
	<u>3,190</u>	<u>28,922</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	454,931	486,283
Impuestos	133,528	146,854
Seguros	73,473	74,997
Alquiler de local	32,392	29,166
Otros gastos	12,308	2,962
Gastos legales	196	175
Comisiones pagadas	0	700
Reparaciones y mantenimiento	568	2,684
Útiles de oficina	817	224
Cargos bancarios	846	1,063
Cuotas y suscripciones	16,820	14,949
Atención a clientes	<u>402</u>	<u>339</u>
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>726,281</u>	<u>760,396</u>
Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos	<u><u>729,471</u></u>	<u><u>789,318</u></u>

Notas a los estados financieros

(20) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2022, según regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

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

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:

	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (No auditado)
<u>Método tradicional</u>		
Pérdida neta antes de impuesto sobre la renta	<u>(984,941)</u>	<u>(1,461,666)</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%		
<u>Efecto impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	<u>(3,110)</u>	<u>(3,219)</u>
Sub total	<u>(3,110)</u>	<u>(3,219)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	<u>0</u>	<u>0</u>

Notas a los estados financieros

Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)

Ingresos gravables	5,143,738	4,947,387
Renta neta gravable (4.67%)	240,213	231,043
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2022: igual)	60,053	57,761
Ingresos exentos	<u>(3,110)</u>	<u>(3,219)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>56,943</u>	<u>53,842</u>

La Compañía solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2022, según el método tradicional. (2021: La Compañía solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2020, según el método tradicional. El 22 de septiembre de 2020, fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos mediante la resolución N°201-5376 para los periodos 2019, 2020 y 2021).

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

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u> <u>(No auditado)</u>		<u>30 de junio de 2022</u> <u>(Auditado)</u>	
	<u>Cambio en</u> <u>diferencias</u> <u>temporales</u>	<u>Impuesto</u> <u>diferido</u> <u>efecto en</u> <u>resultados</u>	<u>Cambio en</u> <u>diferencias</u> <u>temporales</u>	<u>Impuesto</u> <u>diferido</u> <u>efecto en</u> <u>resultados</u>
<u>Impuestos diferidos</u>				
Ingresos por arrendamientos	(279,190)	(69,798)	(1,303,132)	(325,783)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	<u>139,015</u>	<u>34,754</u>	<u>9,429</u>	<u>2,357</u>
	<u>(140,175)</u>	<u>(35,044)</u>	<u>(1,293,703)</u>	<u>(323,426)</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2022</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio de</u> <u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	128,202	451,628
Impuesto diferido del año	<u>(35,044)</u>	<u>(323,426)</u>
Saldo al final del año	<u>93,158</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:

		<u>31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>		<u>Valor razonable</u>	
		<u>Valor en libros</u>		<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>		
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	1,636,625		1,636,625		
Cuentas por cobrar clientes	276,944		276,944		
Cuentas por cobrar relacionadas	1,845,117		1,845,117		
Cuentas por cobrar, otras	291		291		
Fondos de garantía	151,315		151,315		
Adelantos a compras de equipos	130,723		130,723		
Adelantos a proveedores	19,692		19,692		
	<u>4,060,707</u>		<u>4,060,707</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		160,461	160,461		
Retenciones a contratistas		0	0		
Bonos por pagar		111,465,954	111,465,954		107,735,728
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,000,571</u>	<u>2,000,571</u>		
		<u>113,626,986</u>	<u>113,626,986</u>		
		<u>2022</u>		<u>Valor razonable</u>	
		<u>Valor en libros</u>		<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>		
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	829,569		829,569		
Cuentas por cobrar clientes	345,427		345,427		
Cuentas por cobrar relacionadas	1,810,100		1,810,100		
Cuentas por cobrar, otras	491		491		
Fondos de garantía	21,634		21,634		
Adelantos a compras de equipos	18,880		18,880		
Adelantos a proveedores	3,938		3,938		
	<u>3,030,039</u>		<u>3,030,039</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		157,124	157,124		
Retenciones a contratistas		26,792	26,792		
Bonos por pagar		111,412,764	111,412,764		106,893,428
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>1,973,292</u>	<u>1,973,292</u>		
		<u>113,569,972</u>	<u>113,569,972</u>		

Notas a los estados financieros

(22) Administración de riesgo financiero

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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.

Notas a los estados financieros

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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.

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

Notas a los estados financieros

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>30 de junio de 2022 (Auditado)</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Clientes						
Corriente	118,629	(4,289)	114,339	148,230	(12,398)	135,832
Entre 30 y 60 días	20,958	(8,868)	12,091	85,243	(17,300)	67,943
Entre 60 y 90 días	7,465	(4,426)	3,039	29,485	(24,958)	4,527
Más de 90 días	<u>469,654</u>	<u>(322,180)</u>	<u>147,475</u>	<u>664,067</u>	<u>(526,942)</u>	<u>137,125</u>
	<u>616,706</u>	<u>(339,762)</u>	<u>276,944</u>	<u>927,025</u>	<u>(581,598)</u>	<u>345,427</u>
Partes relacionadas						
Corriente	342,318	(84,438)	257,880	342,318	(81,306)	261,012
No corriente	<u>1,587,237</u>	<u>0</u>	<u>1,587,237</u>	<u>1,549,088</u>	<u>0</u>	<u>1,549,088</u>
	<u>1,929,555</u>	<u>(84,438)</u>	<u>1,845,117</u>	<u>1,891,406</u>	<u>(81,306)</u>	<u>1,810,100</u>
Alquiles por cobrar futuro						
Corriente	151,433	(82,824)	68,609	166,498	(83,844)	82,654
No corriente	<u>1,279,344</u>	<u>0</u>	<u>1,279,344</u>	<u>1,543,471</u>	<u>0</u>	<u>1,543,471</u>
	<u>1,430,777</u>	<u>(82,824)</u>	<u>1,347,953</u>	<u>1,709,969</u>	<u>(83,844)</u>	<u>1,626,125</u>
Total de cuenta por cobrar	<u>3,977,038</u>	<u>(507,024)</u>	<u>3,470,014</u>	<u>4,528,400</u>	<u>(746,748)</u>	<u>3,781,652</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>30 de junio de 2022 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	746,748	968,375
(Reversión de) provisión por deterioro de deudores comerciales	(208,995)	(11,457)
Castigos	<u>(30,729)</u>	<u>(210,170)</u>
Saldo final del año	<u>507,024</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.

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

Notas a los estados financieros

Exposición al riesgo de liquidez

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

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	160,461	166,758	166,758	0
Retención de ITBMS por pagar	5,292	5,292	5,292	0
Bonos por pagar	111,465,954	128,895,598	4,473,794	124,421,804
Depósito de garantía recibidos de clientes	1,997,226	1,997,226	1,997,226	0

	30 de junio de 2022 (Auditado)			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
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

(23) Costos financieros

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

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (No auditado)
Intereses bonos	2,236,897	2,236,897
Otras comisiones pagadas	8,750	7,292
Total	<u>2,245,647</u>	<u>2,244,189</u>

(24) Pérdida por acción

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

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (No auditado)
Pérdida neta	(949,899)	(1,483,297)
Acciones en circulación	100	100
Pérdida básica por acción	<u>(9,499)</u>	<u>(14,833)</u>

Notas a los estados financieros

(25) Compromisos y garantía

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial al 31 de diciembre de 2022, ascienden a B/.0 (30 de junio de 2022: 26,792), (Ver nota 15).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene Fianza de Garantía con un proveedor por contrato para suministro de energía eléctrica por el monto de B/.203,254 (30 de junio de 2022: igual).

(26) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro al 31 de diciembre de 2022, por B/.(279,190) (2021: B/.133,898).

Al 31 de diciembre, los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>31 de diciembre de 2021 (No auditado)</u>
Hasta un año	504,629	583,124
Entre dos y cinco años	2,101,086	2,934,232
Más de cinco años	0	1,005,369
	<u>2,605,715</u>	<u>4,522,725</u>

(27) Planes de la gerencia

El 13 de marzo de 2020, se da a conocer la Resolución de Gabinete No.11, donde se declara Estado de Emergencia Nacional a consecuencia de la aparición de la enfermedad infecciosa COVID-19. A partir de este momento se comienzan a tomar medidas que afectan la economía nacional y, como consecuencia, el funcionamiento normal de la Compañía.

La Gerencia de la Compañía en conjunto con su personal administrativo han llevado a cabo algunas estrategias para minimizar el impacto negativo de la pandemia y mantener vigente las operaciones de la Compañía dentro de los parámetros establecidos previamente por el Gobierno de la República de Panamá.

La aceptable gestión en cuanto a los planes vacunación ha ido mitigando poco a poco los efectos negativos de la pandemia del COVID-19, incrementos en la demanda, reapertura de los diferentes sectores, mayor movilidad de las personas y el repunte de algunas materias primas forman parte de la lista de factores que han traído consigo una mejor dinámica económica a nivel global.

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

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

Notas a los estados financieros

Durante el periodo 2021, la Administración logró negociaciones importantes en los términos y condiciones de los Bonos Corporativos, los cuales aportan grandemente a las estrategias de la Compañía, para hacer frente ante las situaciones económicas vividas por el COVID-19 y lograr una recuperación financiera en los próximos años. (ver nota 13)

- ✓ Los accionistas han realizado aportes por B/.500,000 para continuar fortaleciendo el patrimonio de la Compañía. Adicionalmente, autorizaron la capitalización de las cuentas por pagar accionistas por B/.5,838,837.
- ✓ La Compañía tiene un programa de emisión de bonos corporativos autorizado por la Superintendencia de Mercados de Valores de Panamá hasta por la suma de B/.230,000,000.

La Administración ha logrado concretar negociaciones con los clientes actuales y ha obtenido nuevos clientes, esto con el fin de ir subsanando los impactos causados por la Pandemia. Al 31 de diciembre de 2022, se formalizaron negociaciones con marcas importantes que impactarán positivamente a la Compañía.

La estrategia global de la Gerencia se mantiene alineada y esperando resultados muy positivos, ya que actualmente hemos estado alcanzando un comportamiento sostenible en la recuperación de los ingresos, tráfico y ocupación.

